Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023
Toelichting

Status: ontwerp

Datum: 19 december 2023

Projectnaam: Leusinkbrink

Projectnummer: BJ3500

Opdrachtgever: Gemeente Berkelland

Referentie:
Auteur(s): JT

Collegiale toets:
Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: HF

Datum/paraaf vrijgave:

Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Wat houdt een bestemmingsplan in? 8
1.4 Geldende bestemmingsplannen 8
1.5 De bij het plan behorende stukken 8
1.6 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Nieuwe situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 15
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 16
3.3 Regionaal beleid 18
3.3.1 Regionale Woonagenda 2023 - 2030 18
3.3.2 Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 20
3.3.3 Toetsing aan regionaal beleid 21
3.4 Gemeentelijk beleid 21
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Berkelland 21
3.4.2 Structuurvisie Berkelland 22
3.4.3 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw en Ruimte voor extra woningbouw 23
3.4.4 Woonvisie gemeente Berkelland 2020 - 2025 23

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 25
4.1 Doelstellingen en uitgangspunten 25

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 31
5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.) 31
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 32
5.3 Bedrijven en milieuzonering 33
5.4 Bodemkwaliteit 35
5.5 Ecologie 35
5.5.1 Wettelijk kader 35
5.5.2 Situatie plangebied 36
5.5.3 Conclusie ecologisch onderzoek 37
5.5.4 Stikstofberekening 37
5.6 Externe veiligheid 38
5.7 Geluidhinder 39
5.8 Geurhinder 41
5.9 Luchtkwaliteit 42
5.10 Verkeer en parkeren 44
5.11 Water 45

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet 47
6.1 Standaard en plansystematiek 47
6.2 Toelichting op de regels 47

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 51
7.1 Economische uitvoerbaarheid 51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51
7.2.1 Vooroverleg 51
7.2.2 Inspraak 51

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Archeologie

Bijlage 2 Vooradvies Externe Veiligheid

Bijlage 3 Advies Geluid

Bijlage 4 Advies Bodem

Bijlage 5 Vooradvies Ecologie

Bijlage 6 Vooradvies Stikstof

Bijlage 7 Quickscan en nader onderzoek Ecologie

Bijlage 8 Advies MER

Bijlage 9 Advies Luchtkwaliteit

Bijlage 10 Advies Geur veehouderij

Bijlage 11 Advies geur industriële bedrijven

Bijlage 12 Rapport wegverkeerslawaai.

Bijlage 13 Aeriusberekening

Bijlage 14 Bijlage 1 Aanlegfase 2025

Bijlage 15 Bijlage 2 Aanlegfase 2026

Bijlage 16 Bijlage 3 Aanlegfase 2027

Bijlage 17 Bijlage 5 referentiesituatie 2023

Bijlage 18 Bijlage 4 Gebruiksfase 2028

Bijlage 19 Inspraaknotitie bestemmingsplan

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Eerdere ontwikkeling in de omgeving heeft plaatsgevonden in de vorm van het bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg. De locatie betreft in feite binnenstedelijk agrarisch gebied met daarin nog een bedrijfslocatie. Door aankoop eind 2022 van de bedrijfslocatie Groenloseweg 44 in Ruurlo is de gemeente eigenaar geworden van alle te ontwikkelen percelen binnen het plangebied. Op het perceel Groenloseweg 44 zullen alle gebouwen volledig gesloopt en gesaneerd worden.
Door ook afspraken binnen de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 - 2030, Regionale Woondeal kan het gebied als woningbouw in één keer worden ontwikkeld. Om woningbouw mogelijk te maken is dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Ruurlo. Het plangebied wordt globaal aan de noord- en oostzijde begrensd door de woningen aan de Brinklaan. De zuidgrens wordt grotendeels gevormd door de Groenloseweg, met uitzondering van enkele woningen aan de noordzijde van deze straat. Het plangebied wordt aan de westkant begrens door de Hessenweg en de Nieuwenhuissteeg.
De globale begrenzing is in blauw weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1.1: Globale begrenzing plangebied Leusinkbrink (bron: Google Maps)

1.3 Wat houdt een bestemmingsplan in?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van bouw- en gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etcetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het nieuwe plangebied bestaat feitelijk uit twee algemene bestemmingsplannen.
In eerste aanleg viel het gehele plangebied onder het bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg. Een plan dat geldt als een artikel 10 plan en onherroepelijk is geworden op 24 september 1998. Het westelijk deel van het nieuwe plangebied valt nog binnen dit plan.

Het oostelijk deel betreft het bestemmingsplan Leusinkbrink/Oostelijke verbindingsweg, herziening 2001-1. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden 29 augustus 2002 en betreft eveneens een zogenaamd artikel 10-plan. Het gebied heeft verschillende bestemmingen, waarbij agrarische doeleinden en woondoeleinden de belangrijkste zijn. Verder zijn er onder andere nog een bestemming horeca en bedrijven.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023' bestaat naast deze toelichting met bijlagen uit de volgende stukken:

- regels
- verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De verbeelding

en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en keuzes. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader van Europa, het Rijk, de provincie en betrokken gemeenten uiteen gezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de doelstelling en uitgangspunten. Hoofdstuk 5 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet waarbij de plankaart en planregels worden besproken. Tot slot volgt in de hoofdstukken 7 een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Huidige situatie

Het overgrote deel van het plangebied wordt nu nog agrarisch gebruikt. Het meest oostelijke deel, globaal tussen de vrijstaande woningen aan de Brinklaan heeft een groenfunctie, die door de wijk wordt gebruikt. Om het plangebied heen zijn hoofdzakelijk woningen gesitueerd

2.2 Nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het realiseren van 72 woningen binnen het plangebied. De woningbouw moet een logische invulling geven aan het gebied, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande structuur.
Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de bestaande infrastructuur en woningbouw en met onder andere de bestaande bomenstructuur, hoogtes in het veld, parkeren en verkeersafwikkeling. Een beschrijving van het plangebied is te vinden in hoofdstuk 4.
Een groot deel van de woningen zijn geschikt voor starters, stellen en eenoudergezinnen. De prijs van deze woningen is hierop afgestemd. Zie voor meer detailinformatie paragraaf 3.3.3. Voorgaande is in lijn met het rijks- en provinciaal beleid, waarbij een zo breed mogelijk scala aan woningvoorraad moet worden gerealiseerd voor zoveel mogelijk groepen woningzoekenden. De woningen hebben geen gasaansluiting.

Waterhuishoudkundige voorziening
Om bovengronds water te kunnen bergen bij een hevige bui, worden wadi's aangelegd. De wadi's worden verspreid over het plangebied gerealiseerd. De wadi's hebben onvoldoende capaciteit om het regenwater bij een hevige bui te kunnen bergen. Binnen het plangebied zullen daarvoor infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. In paragraaf 5.11 wordt het aspect water en waterhuishouding verder toegelicht.

Groenvoorzieningen
De groenvoorzieningen liggen voornamelijk geconcentreerd aan de uiteinden van de verschillende bouwblokken ter afronding. Verder zijn in het wegprofiel bomenrijen opgenomen, als een soort afscheiding tussen weg en de woonpercelen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen
Nederland heeft te maken met grote uitdagingen, die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Opgaven die hier spelen zijn bijvoorbeeld verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie. Deze opgaven zijn nauw met elkaar verweven. Voorgaande vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die moet leiden tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

Belangrijkste prioriteiten
Op basis van het toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk stuurt en geeft richting op basis van de nationale belangen. Voorgaande heeft geleid tot vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie:
   Nederland vraagt aanpassing op basis van de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Voorgaande vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening, waarvoor ruimte nodig is. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet in op ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel:
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Ingezet wordt op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede 'quality of life'. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's:
   In de steden en stedelijke regio's zijn nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Bij voorkeur binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Hiervoor is optimale afstemming nodig op en investeringen in mobiliteit. Voorafgaand hier aan zal helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn, wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied:
   Nieuw perspectief ontstaat voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Daarbij wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Het vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, van bijvoorbeeld wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en moet worden tegengegaan.

Afwegingsprincipes
Belangen kunnen soms botsen doordat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland zo groot is. Het streven is daarom gericht op het maken combinaties en win-win situaties te creëren, wat niet altijd mogelijk is. In bepaalde situaties zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Binnen de NOVI worden hiervoor drie afwegingsprincipes gehanteerd:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden

tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing van het plangebied aan de NOVI
Bij het onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding en ook is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij de planopzet is qua functie en bouwmogelijkheden rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van het gebied. De NOVI vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Algemeen
In de SVIR (voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. De ladder is vervolgens op 1 juli 2017 in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding hiervoor vormde de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is door een goede ruimtelijke ordening te komen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Er geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn hiertoe artikel 1.1.1 definities opgenomen. Hieronder worden de definities gegeven:

bestaand stedelijk gebied:
‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling:
´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´ Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing plangebied aan de ladder
Vaststaat dat bij het plangebied sprake is van de realisering van 72 woningen. In deze situatie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangetoond moet worden dat het bestemmingsplan voorziet in een woonbehoefte. In paragraaf 3.4.3 wordt hierop nader ingegaan.

Toetsing plangebied aan het rijksbeleid
Rekening houdend met de conclusie uit paragraaf .. kan worden geconcludeerd dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet in de weg staan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen
De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is op 19 december 2018 vastgesteld en inwerking getreden op 1 maart 2019. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden. Actie moet daarom nu al plaatsvinden.
Op 01 februari 2022 zijn geconsolideerde versies van de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Ook heeft er een nog een actualisatieslag plaatsgevonden op 5 juni 2022 (aspect water). Consolidatie van de omgevingsverordening dateerd van 21 december 2022 (versie: januari 2023). De provincie heeft in dit kader stevige uitdagingen, gelet op de grote en verscheidende ontwikkelingen die Gelderland raken.

Centraal staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, waarbij de focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie, bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarende provincie.

De provincie streeft, om de focus te houden op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, naar zeven samenhangende ambities. Het gaat hierbij om:

1. Duurzaamheid
In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt in dat kader gestimuleerd.

2. Klimaatadaptatie
In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. De provincie is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 zijn samen met partners de risico’s en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

3. Circulaire economie
Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit
In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid
In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. Het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland is dan toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat
Gelderland wil de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is koploper in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving
Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde

omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.
De Omgevingsvisie is uitsluitend bindend voor de Provincie zelf en heeft geen rechtstreekse doorwerking naar het bestemmingsplan. Een aantal beleidsuitspraken uit de Omgevingsvisie is doorvertaald naar de Omgevingsverordening.

Klimaatadaptatie
In 2022 is klimaatadaptatie toegevoegd aan de Omgevingsverordening. Het Nederlandse klimaat verandert snel. We krijgen te maken met hete zomers en natte winters. Het aantal weerextremen neemt rap toe. De provincie werkt aan het verminderen van de impact van hitte, droogte, wind- en wateroverlast. Aanpassingen zijn nodig om grote schade aan gebouwen, infrastructuur en gewassen tegen te gaan. Ook schade aan de biodiversiteit en onze gezondheid moet voorkomen worden. Doel van de provincie is om in 2050 een aan het veranderde klimaat aangepast Gelderland te hebben.

Planspecifiek
In het bijzonder voor het onderhavige plan is de ambitie 'Woon- en leefklimaat' van belang. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijk als landelijk. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied is vertrekpunt, om zo het landschap open, groen te houden en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen.

Vastgesteld kan worden dat het plangebied al geheel valt binnen het verstedelijkt gebied, van een feitelijke buitenstedelijke ontwikkeling is daarom geen sprake. Met het plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan zowel de woningbehoefte als aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de woningbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.4.4
Met meeweging van de conclusie van paragraaf 3.4.4 kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen
Tegelijk met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is ook de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te kunnen realiseren. Bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem zijn in deze verordening opgenomen. Om termijn zal de Omgevingsverordening regels bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

De verordening bevat eveneens een algemene instructieregel over klimaatadaptatie. Gaat het binnen een bestemmingsplan om een nieuwe activiteit of ontwikkeling, dan moet de toelichting bij het bestemmingsplan ook een beschrijving geven van maatregelen of voorzieningen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en zal ingegaan moeten worden op de afweging, die daarbij is gemaakt.
In de beschrijving/afweging moet in ieder geval op de volgende aspecten worden ingegaan:
- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte en;
- hitte.

Toetsing plangebied aan provinciaal beleid
Vastgesteld kan worden dat de locatie valt binnen stedelijk gebied. Het plan kan bijdragen aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit.

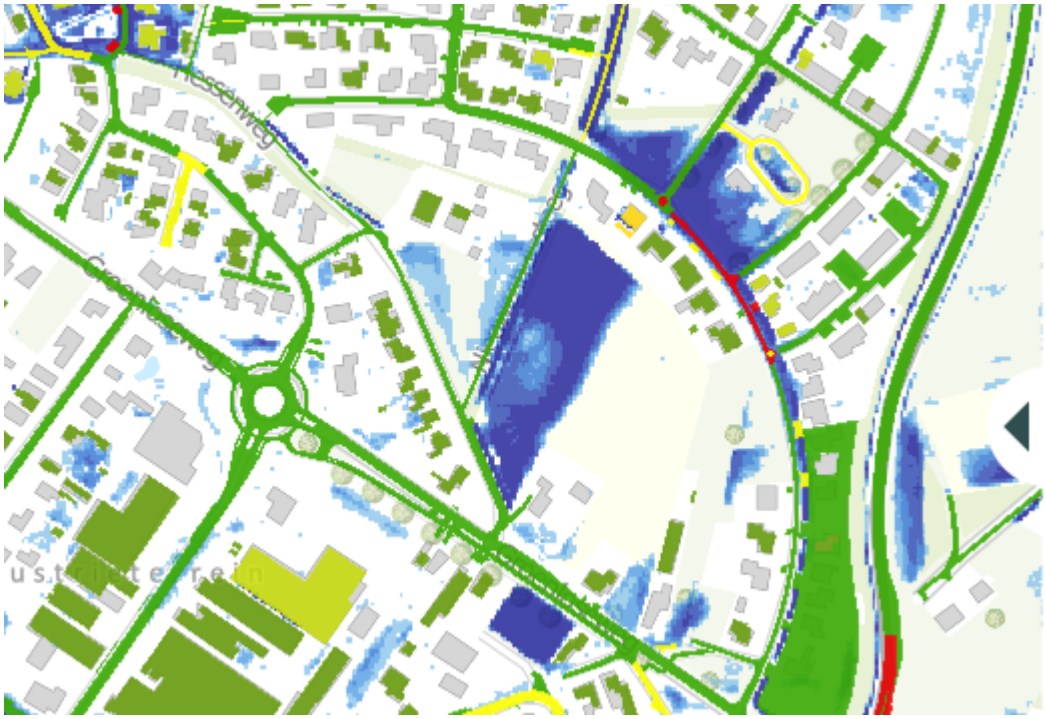
Het plan voorziet in woningbouw in belangrijke mate in de goedkope en het middeldure segment. Ingezet wordt op met name rijenwoningen en halfvrijstaande woningen. Het plangebied is op ruime

afstand van het gebied dat is aangeduid als Natura 2000-gebied en het Gelders Natuurnetwerk.

Zoals hiervoor is aangegeven stelt de provincie aanvullende eisen met betrekking tot klimaatadaptatie (afdeling 2.7 Omgevingsverordening, artikel 2.65 b. Op basis van de klimaatatlas gemeente Berkelland is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voorzien in het plangebied als gevolg van klimaatverandering:

- **wateroverlast**:

Op basis van de klimaatatlas kan worden vastgesteld dat het meest westelijke deel van het plangebied bij een lange extreem hevige bui leidt tot grote plassen op straat, in tuinen en op het land. Zie hiervoor onderstaande uitsnede uit de atlas. De blauwe kleur geeft de wateroverlast weer, naar mate de kleur donkerder wordt zijn de gevolgen extremer.



Afbeelding .. : Gedeelte klimaatatlas, consequenties extreem hevige bui (bron: Klimaatatlas)

Het kaartbeeld laat zien dat in het zuidwestelijk deel sprake is van wateroverlast. Er kan plasvorming ontstaan bij een extreem hevige bui (zowel kort als lang). Bij extreem hevige neerslag zo blijkt uit de klimaatatlas blijft het water tot maximaal 1 uur staan. Hiertoe zal waterbergingscapaciteit binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. In paragraaf 5.11 is het aspect water verder onderzocht en uitgewerkt.

- **hitte**:

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. De klimaatatlas geeft een algemeen beeld op basis van het huidig gebruik. Door woningbouw zal het gebied vergelijkbaar worden met de woonwijken in de directe omgeving. Op basis van de klimaatatlas en vergelijking met omliggende woonwijken komt naar voren dat de kans op het ervaren van hittestress in de openbare ruimte groot is. Voor wat betreft de gebouwen kan worden vastgesteld dat eventuele hittestress afhankelijk is van de isolatie van gebouwen. Binnen een woongebied zal de temperatuur wisselend zijn. Binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk groen gerealiseerd, zodat dit een bijdrage kan leveren aan de reductie van hittestress. Uitgangspunt is dat de woningen maximaal worden geïsoleerd en voldoen aan de huidige normen. Daarmee is de toekomstige bebouwing ook minder gevoelig voor opwarming.

- **droogte**:

Het kaartmateriaal uit de klimaatatlas maakt duidelijk dat binnen het plangebied sprake is van lage grondwaterstanden. De waterstanden variëren van 1,8 tot 2,5 meter onder maaiveld tot dieper dan 2.5 meter onder maaiveld. In extreem droge jaren zal de grondwaterstand nog verder zakken. Vastgesteld kan worden dat sprake is van lagere grondwaterstanden en van drooggevoeligheid. Deels kan het worden tegengegaan door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren in de bodem. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Een risico voor de volksgezondheid kan daarmee worden uitgesloten. Door hemelwater binnen het gebied te laten infiltreren wordt voldoende ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

- **overstroming**

De kaartbeelden van de klimaatatlas laten zien dat er geen watergangen in of nabij het plangebied liggen. Mocht ergens de dijk van de IJssel of de Rijn doorbreken, dan vormt overstroming geen risico voor het plangebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2023 - 2030

Algemeen

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 7 maart 2023 ingestemd met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio'.

Visie op wonen in de achterhoek

De centrale boodschap is het 'goed wonen in een vitale regio'. Dit betekent dat bewust gekozen moet worden voor extra acties om voldoende en passende woningen voor iedereen te kunnen bieden. Daarnaast moet de woonopgave nauw en integraal verbonden worden aan de economische- en gebiedsopgaven in de regio. De komende jaren staan de volgende ambities centraal:

1. Een passende woning voor iedereen:

Wonen in de Achterhoek betekent groen, ruim en gezond wonen in vitale en zorgzame gemeenschappen. Nu en in de toekomst wil de regio in de Achterhoek een passende woning kunnen blijven bieden door het complete en gedifferentieerde woningaanbod verder te versterken. Dat betekent dat het tekort aan woningen wordt ingelopen en de slagingskansen van huishoudens wordt vergroot. Daarbij wordt ingespeeld op de veranderende woonbehoefte en wordt gezorgd dat nieuwe woningbouw én de bestaande woningvoorraad, daarop aansluit. Er wordt gestreefd naar betaalbare woonlasten, passend bij de portemonnee van de inwoners en woningzoekenden. De stijgende koop- en huurprijzen, energielasten en bouwkosten dagen ons hierbij uit. In het bijzonder hebben we extra aandacht voor starters en ouderen. De ontwikkeling dat mensen (in combinatie met zorg) zo lang mogelijk zelfstandig willen (of moeten) wonen is hier onderdeel van;

2. Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie:

De Achterhoekse economie draait op gewortelde familiebedrijven, sociaal kapitaal en innovatie, maar ook op arbeidskrachten en talent. Dat wil de regio in de toekomst graag zo houden. De krapte op de arbeidsmarkt in onder meer de agrosector, maakindustrie, de zorg en de bouw is een grote uitdaging voor de komende jaren. Er is binnen het bedrijfsleven veel behoefte om jong talent te behouden en aan te trekken. Daarom wil de regio zorgen voor meer betaalbare en passende huisvesting;

3. Wonen als basis voor de leefbaarheid:

Wonen is meer dan een dak boven het hoofd en 'stenen stapelen'. Goed wonen is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, leefbaarheid, klimaatadaptatie, voorzieningen en bereikbaarheid. Werken aan de woonopgaven betekent werken aan de leefomgeving en de ambitie om daarbij stedelijke en landelijke gebieden in de regio te versterken. De regio ziet wonen daarom als een integraal onderdeel van gebiedsopgaven in het stedelijk en landelijk gebied. Anders gezegd: het bouwen en transformeren van woningen en gebouwen is naast een vastgoedopgave bovenal een integrale gebiedsopgave.

'Goed wonen in een vitale regio', dat is de centrale boodschap van de regionale woonagenda. De agenda kent een drietal ambities, namelijk:

1. Een passende woning voor iedereen;
2. Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie;
3. Wonen als basis voor de leefbaarheid.

De drie ambities zijn doorvertaald in vier programmalijnen.

Programmalijnen

De vier programma lijnen kunnen als volgt worden weergegeven:

1. *Vergroten woningvoorraad en versnelling productie:*
   De Achterhoekse woningmarkt staat onder een groeiende druk en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om de gewenste woning te kopen of te huren. Als samenwerkende partijen voelt de regio een hoge urgentie om hier iets aan te doen, om de woningvoorraad te vergroten en de productie van woningen te versnellen. De regio voorziet een woningvraag tot en met 2030 van 4.800 woningen (Trend-basisscenario).
   De ambitie is uitgesproken om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek.

2. *Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad:*
   Nieuwbouw voegt slechts een fractie toe aan de Achterhoekse woningvoorraad. Als het gaat om de toekomstwaarde van de woningvoorraad, gaat het vooral over de kwaliteit van de bestaande woningen en buurten.

3. *De Achterhoek, een plek voor iedereen:*
   De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de Achterhoek staat voor veel mensen onder druk. Achterhoekers hebben moeite met het vinden van een passende woning met woonlasten passend bij hun inkomen. Daarnaast is het type aanbod van de woningen in de Achterhoek in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt.

4. *Wonen als integrale gebiedsopgave*:
   Naast de woonopgaven staan we als Achterhoek de komende jaren aan de lat voor een aantal andere - aan woningbouw gerelateerde – grote opgaven. Daarbij staat het streven van de regio voor het behoud en de versterking van brede welvaart voor alle Achterhoekers centraal. We hebben met elkaar verschillende opgaven op het gebied van leefbaarheid, inclusiviteit, sociaaleconomische positie en gezondheid. Dit zijn thema's die direct raken aan woongeluk en de kwaliteit van woonomgeving. Daarvoor blijft de regio investeren in deze opgaven om zo vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen te waarborgen.

In de agenda wordt onder andere aandacht besteed aan versnelling van de woningbouw, betaalbaar en levensloopbestendig wonen, duurzaam bouwen, voorzieningen voor spoedzoekers en het nog meer toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Ook worden verbanden gelegd met (ruimtelijke) opgaven en regionale ambities die in het verlengde liggen van wonen (zoals arbeidsmarkt, circulariteit en wonen met zorg).

Regionale Woondeal met provincie Gelderland en het Rijk
In de Nationale Woon- en Bouwagenda is de wens uitgesproken dat er op de schaal van heel Nederland 900.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Omdat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen, moet 2/3 er van de te bouwen woningen behoren tot de categorie betaalbaar.
Betaalbare koopwoningen zijn in het programma woningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens (2023, € 355.000). Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huurwoningen en midden-huurwoningen tot aan de

€ 1.000 per maand. Maar in ieder geval moet 28% van alle te realiseren woningen een sociale huurwoning zijn. Dit komt neer op 250.000 sociale huurwoningen op de schaal van Nederland.
De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de regie op de realisatie van deze woningvoorraad neergelegd bij de provincies.

Op 9 maart 2023 ondertekende de regio Achterhoek de Woondeal waarin
in de Achterhoek tot en met 2030 8.390 woningen zal bijbouwen (Berkelland 875). Met een geambieerd doel van 11.500 woningen. Binnen de 8.390 woningen hanteren wij ook de indeling in 2/3 betaalbaar. De afspraken uit de Regionale Woondeal zijn ook opgenomen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 via de herijkte kwalitatieve toetsingscriteria.

Met de vaststelling van de Regionale Woondeal en de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 is de behoefte aangetoond (peildatum 2022) en zijn afspraken gemaakt over de aantallen die in ieder geval gerealiseerd moeten worden. Tot slot zijn ook de kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen in de nieuwe Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

Toetsing
Nieuwe woningen in bestemmingsplannen (toekomstige omgevingsplannen) moeten als individueel onderdeel passen in de door de Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.
Als gevolg van dit plan wordt invulling gegeven aan een gebied dat onderdeel is van Leusinkbrink. Op deze locatie zullen 72 woningen worden gebouwd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om een passende woning voor iedereen te realiseren. Het volkshuisvestelijke programma bestaat voor een groot deel uit woningen die gericht zijn om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. 27% van de woningen vallen in de categorie sociale huur. De corporatie zal deze woningen realiseren en beheren. Om invulling te geven aan de vraag naar betaalbare starterswoningen, moet 12% van de woningen gerealiseerd worden onder de € 250.000 volgens de kwalitatieve toetsingscriteria. Daarnaast valt 32% van de te realiseren woningen in de categorie betaalbare koop (betaalbaarheidsgrens tot € 355.000). Slechts 28% valt in de categorie 'overig' en kent prijzen vanaf € 355.000. Ten minste 46% van de koopwoningen zal levensloopgeschikt zijn. Daarnaast wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Slechts 58% van het gebied is uitgeefbaar voor woningbouw.
Met dit plan stimuleren we de langst mogelijke verhuistrein door veel levensloopgeschikte woningen toe te voegen. We geven direct kansen voor starters op de woningmarkt. Ook doorstromers krijgen in het kader van een goede dynamiek in de wijk een plek.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de doelstellingen van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en in de totale opgave binnen Ruurlo.

3.3.2 Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek

De Achterhoek is een fijne woonplek. De inwoners zijn doorgaans heel tevreden over hun woning en hun leefomgeving. De Achterhoek heeft een robuuste economie en scoort goed op Brede Welvaart. Het AWLO (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) en de uitgevoerde woningmarktanalyses laten ook zien dat er een aantal uitdagingen zijn. De belangrijkste bevindingen van het uitgevoerde onderzoek zijn:

- De bevolkingsontwikkeling van de Achterhoek is omgeslagen naar groei door vestiging van jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio en een afnemend vertrek van jonge huishoudens uit de regio;
- De beroepsbevolking in de Achterhoek neemt af. Migratie uit zowel binnenland als buitenland vangt dit deels op. Het aantal in te vullen vacatures stijgt;
- De druk op de woningmarkt loopt op. Er is nauwelijks keuze in de koopsector en de prijzen stijgen. Ook in de sociale huursector neemt de zoektijd toe en reageren steeds meer mensen op vrijkomende woningen;
- Om te voorkomen dat de druk verder oploopt, zijn meer woningen nodig. Door de stijging van de huizenprijzen raakt een deel van de woningvoorraad buiten bereik van huishoudens met een laag

inkomen of een middeninkomen. Starters komen in de huidige situatie de koopmarkt niet op. In de huursector vormen de Uuthuuskes een welkome oplossing voor starters, ook in de koopsector zijn goedkope en betaalbare (starters)woningen nodig;
- Ouderen zeggen te willen verhuizen, maar stellen de stap vaak uit. Daar zijn verschillende redenen voor, waarvan gebrek aan geschikt woningaanbod er één is. Levensloopgeschikte woningen zijn er onvoldoende. In de sociale huursector bestaat de extra woningvraag per saldo geheel uit levensloopgeschikte woningen. Ook in de koopsector zijn meer voor ouderen geschikte woningen nodig;
- Bijna 40% van de woningvoorraad in de Achterhoek heeft een energielabel D of slechter. Bijna een kwart van de voorraad heeft een energielabel F of G. De meeste woningen met een slecht energielabel staan in de koopvoorraad en de voorraad van particuliere verhuurders. Daarbij blijkt uit het AWLO dat veel mensen tevreden zijn met de energiezuinigheid van hun woning en daarom niet hard lopen om deze verder te verduurzamen;
- De woon- en leefomgeving in de Achterhoek is top. De waardering voor de woon- en leefomgeving is gestegen sinds het vorige onderzoek en ligt nu op een 8. Maar er zijn ook wel zorgen. In een deel van de wijken en buurten zijn de inwoners niet gerust op de positieve ontwikkeling van hun buurt.
- Er is een redelijk grote planvoorraad, maar slechts iets meer dan de helft van de plannen voor de periode tot 2025 heeft een harde planstatus;
- Er zijn veel plannen voor goedkope en betaalbare koopwoningen en voor levensloopgeschikte woningen. Dat sluit goed aan bij de woningbehoefte. De bouw hiervan blijft echter achter.

3.3.3 Toetsing aan regionaal beleid

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 72 woningen in de kern van Ruurlo. Hiermee is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling.

Uit het AWLO blijkt dat de nieuwe woningen nodig zijn vanwege de groei van de bevolking. De laatste jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen.

Met voorliggend plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende woningen.

Vastgesteld kan worden dat de woningbouw die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 - 2030 en het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek uit 2021.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Berkelland

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet dient te zorgen voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Eén van de instrumenten om dat te bereiken is het vaststellen van een omgevingsvisie. In de omgevingsvisie komt het beleid van de fysieke leefomgeving aan bod. De visie biedt een vooruitblik op de leefomgeving tot het jaar 2030 met een doorkijk naar 2040. Niet alleen de ruimtelijk vraagstukken, maar ook de sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen komen binnen de visie aan de orde.

De ontwikkelingsvisie gemeente Berkelland is als ontwerp ter inzage gelegd op 14 september 2023. De visie kent een onderverdeling in vier hoofdstukken. Na de inleiding wordt in gegaan op het beleid, de trends en de ontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op het beleid, vergelijkbaar met die zoals weergegeven binnen dit hoofdstuk van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 is ingeruimd voor de waarden en kwaliteiten binnen Berkelland. In hoofdstuk 4 komt Berkelland in de toekomst aan de orde, waarbij de ontwikkelingen in Berkelland worden besproken aan de hand van de lagenbenadering, de verhaallijnen voor de toekomst, de Omgevings Effect Rapportage en uiteindelijk de visie.
In het slothoofdstuk wordt aangegeven hoe de visie dient te worden uitgevoerd en waargemaakt.

Om de leefomgeving vitaal te houden wordt ingezet op het beheerst laten groeien van de kernen. IN de eerste plaats in de kernen zelf. Als het niet anders kan aan de randen van de grote kernen. Belangrijk daarbij het gegeven dat het landschap niet wordt aangetast en bij voorkeur wordt versterkt.
Nieuwe woonlocaties moeten goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, fiets en auto. Om aan alle groepen binnen de bevolking ruimte te bieden worden verschillende types woningen gebouwd. Hierbij worden duurzame woningen heel belangrijk gevonden. Ingezet wordt op zonnepanelen, het stimuleren van duurzame bouwmaterialen en het werken aan een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte.

Vastgesteld kan worden dat het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.4.2 Structuurvisie Berkelland

Algemeen
De raad van de gemeente Berkelland heeft op 26 oktober 2010 de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. De Structuurvisie Berkelland 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Berkelland. Ruimtelijke en economische vraagstukken zijn de basis voor deze visie. Deze Structuurvisie is het vertrekpunt voor het verdere beleid van Berkelland voor de toekomst.

Ten aanzien van het aspect 'wonen' is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod in de toekomst het uitgangspunt van de gemeente. De gemeente Berkelland kenmerkt zich als gemeente waar diverse vormen van ruimtegebruik naast elkaar voorkomen. De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten worden verder versterkt.

Ruurlo:
In de structuurvisie is voor de grote kernen aangegeven wat de belangrijkste ontwikkelingen tot 2025 inhouden. Voor Ruurlo zijn deze ontwikkelingen beschreven aan de hand van de categorieën wonen, economie, voorzieningen, infrastructuur en overig. Voor wat betreft de categorie 'wonen' zijn de volgende ontwikkelingen genoemd:

- Ruurlo verder profileren als dorp voor recreatie en aantrekkelijk en bereikbaar wonen;
- Ruurlo profileren als aantrekkelijke vestigingsklimaat voor mensen van buiten de regio;
- Stimuleren van kansen voor exclusiever wonen;
- Meer keuzemogelijkheden bieden voor starters en huishoudens met een laag inkomen (differentiatie in huurwoningen en eengezinswoningen in de nieuwe wijk;
- Eigen bewoners bedienen, maar ook bovenlokale markt als kanskaart bedienen;
- Ruurlo bouwt relatief veel woningen in de komende jaren. Vanuit profilering als aantrekkelijk gebied voor mensen van buiten de regio is dit goed te verantwoorden. Daarbij inzetten op aantrekkelijk , luxe wonen;
- Accent op betaalbare huur- en eengezinswoningen (voor starters en lager inkomens) verzwaren;
- Profileren aantrekkelijke woonomgeving.

Toetsing plangebied aan de Structuurvisie
De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalig binnenstedelijk agrarisch gebied en in het gebied gelegen bedrijf naar woningen. Als gevolg van dit plan worden de bedrijfsgebouwen met bijbehorend woonhuis op het perceel Groenloseweg 44 gesloopt en wordt het gebied ingericht met 72 woningen.
In de kern Ruurlo is geen andere locatie voorhanden waar een dergelijk programma kan worden gerealiseerd.
Daarmee wordt met het plangebied een nieuwe ruimtelijke impuls gegeven. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de kern. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen past binnen de Structuurvisie Berkelland 2025. Verder kan worden vastgesteld dat de ontwikkelingen binnen deze wijk aansluit bij de uitgangspunten, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Berkelland 2025.

3.4.3 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw en Ruimte voor extra woningbouw

Algemeen
De gemeenteraad van Berkelland heeft in 2019 de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vastgesteld. Feitelijk gaat het hier om een uitwerking van de regionaal gemaakte afspraken. Ook is in dit kader de notitie 'Ruimte voor extra woningbouw' in 2019 opgesteld. Voor de kern Ruurlo blijkt dat er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen voor bepaalde doelgroepen.

De gemeente geeft invulling aan de kwalitatieve toetsingscriteria door:
- Per kern bepalen wat de behoefte is, omdat elke kern uniek is wat betreft de woningmarkt.
- In veel kernen staan panden leeg of komen panden leeg te staan. Voorrang wordt gegeven aan de transformatie van leegstaand vastgoed, dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw.
- Alleen in uitzonderlijke gevallen uitbreidingsruimte aan de randen van de kern. Eerst lege plekken in de kernen invullen.
- Verwachten van inwoners en initiatiefnemers dat ze hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna nog één jaar de kans om dat alsnog te doen, voordat de vergunning vervalt.
- Aanvullend op de regionale afspraken wil Berkelland in elke kern steeds enkele bouwlocaties (waaronder kavels) op voorraad houden. Zo kan snel worden ingespeeld op de behoefte van inwoners en nieuwe marktontwikkelingen.

Binnen de gemeente Berkelland is vaak sprake van een mismatch op de woningmarkt en bovendien is sprake van weinig doorstroming. Vastgesteld kan worden dat het aantal startende huishoudens groter is dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Veel jongeren zijn daarom mogelijk in de afgelopen jaren naar omliggende dorpen vertrokken. Het college heeft besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Toetsing
Door realisatie van 72 woningen, waarbij ingezet wordt voor goedkope en middeldure woningen, wordt invulling gegeven aan bovenbenoemde behoefte.

3.4.4 Woonvisie gemeente Berkelland 2020 - 2025

Algemeen
Op 26 mei 2020 is door de gemeenteraad van Berkelland de lokale Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Door de vaststelling van de Woonvisie heeft de gemeente Berkelland haar ambitie voor de komende jaren herijkt.
In Berkelland is het plezierig wonen, dat wil de gemeente door de Woonvisie Gemeente Berkelland 2020-2025 verder versterken. De gemeente zet in op 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. Samen met corporaties, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie:

a. Toekomstgerichte woningen en wijken.
De gemeente Berkelland streeft naar woningen die aantrekkelijk zijn, zowel voor de huidige als toekomstige bewoners. Meer variatie in woonvormen, kwaliteit en prijsklassen is nodig om voor alle inwoners passende en fijne woonruimte beschikbaar te hebben. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de woningen;

b. Aantrekkelijke nieuwe woningen.
Er wordt ruimte geboden voor goede, innovatieve woningbouwplannen, die zoveel mogelijk worden ingezet voor wat de (transformatie van de) bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. Elke ontwikkeling moet raak zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk- of kernniveau.
Het grootste knelpunt ervaart de gemeente Berkelland bij jongeren. Veel van hen zijn op zoek naar een

betaalbare, instapklare (eengezins-)woning. De gemeente kan hen helpen door direct voor hen te bouwen, óf door het stimuleren van doorstroming. Verder ligt er ook een knelpunt bij ouderen. De wens groeit om hun ruime eengezinswoning te verlaten voor een levensloopbestendige woning. Naast jongeren en ouderen wil de gemeente ook aantrekkelijker zijn voor gezinnen die willen doorstromen.

c. Wonen, welzijn en zorg.
Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Daarbij is het van belang dat gemeente, zorgpartijen en corporaties nog beter gaan samenwerken. We hebben oog en bieden maatwerk voor de vraag van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en beschermd wonen.

Toetsing
Als gevolg van dit plan wordt een voormalig binnenstedelijk agrarisch gebied ingevuld met passende woningbouw en worden hierbij ook betrokken de gronden behorend bij het perceel Groenloseweg 44. De voormalige bedrijfsgebouwen en dienstwoning op dit perceel worden gesloopt. In de voorgaande paragraaf is terug te lezen welk volkshuisvestelijke programma op deze locatie moet worden gerealiseerd.
Met dit plan stimuleren we de langst mogelijke verhuistrein door veel levensloopgeschikte woningen toe te voegen. We geven direct kansen voor starters op de woningmarkt. Ook doorstromers krijgen in het kader van een goede dynamiek in de wijk een plek. We creëren hiermee oplossingen voor de meest voorkomende knelpunten die zijn gesignaleerd en opgeschreven in de lokale woonvisie 2020-2025.
Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan een bijdrage levert aan de ambities van de lokale woonvisie 2020-2025.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Het gaat hierbij om een inbreidingsplan binnen de kern Ruurlo, zodat hier 72 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het stedenbouwkundig plan is uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige opzet
In het ontwerp is er voor gekozen om de vrijstaande woningen zoveel mogelijk te oriënteren op de Brinklaan en de Groenloseweg. De tweekappers zijn voor een belangrijk aandeel gesitueerd langs de het bestaande groen en direct aansluitend op de ontsluiting van de Brinklaan. Het binnengebied wordt ingeruimd voor rijenwoningen. Onderstaande afbeelding geeft stedenbouwkundig ontwerp schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Stedenbouwkundige schets (bron: RHDHV)

Ontsluitingswegen.
De woonwijk wordt ontsloten op de Brinklaan daar waar nu nog de groenvoorzieningen zijn gesitueerd. Er komt verder een nieuwe ontsluiting aan de zuidwestkant van het plangebied op de Hessenweg. De

ontsluiting van het totale gebied is op onderstaande afbeelding in het rood aangegeven. De langzaam verkeerroutes zijn in het geel aangegeven.



Afbeelding 4.2: Overzicht ontsluitingen plangebied (rode en gele kleuren).

Parkeren
Uitgangspunt voor de vrijstaande woningen en de twee-kappers is dat parkeren hoofdzakelijk plaatsvindt op eigen terrein. Ten behoeve van de rijenwoningen worden parkeerkoffers gerealiseerd. Voor een belangrijk deel worden deze gerealiseerd tussen de woonblokken in. Voor het overige wordt het parkeren gevonden aan de rand van het plangebied danwel in het middengebied tussen twee blokken rijenwoningen in. Uitgangspunt voor de rijenwoningen is 1.8 parkeerplaats in de openbare ruimte per rijwoning. Voor de vrijstaande en twee-kapper is het uitgangspunt gekozen van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, met de kanttekening dat daarnaast nog 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte gevonden moet worden, gerekend per te realiseren woning.

Groen
De bestaande groenstructuur aan de westkant van het plangebied wordt ingepast in het plan en maakt hiervan onderdeel uit.
Voor het beperken van hittestress worden langs de ontsluitingswegen gericht bomen aangeplant. De bomen worden zoveel mogelijk aan de zuidzijde van de wegen gerealiseerd, zodat met de tijd sprake is van schaduwwerking op de wegen. Alternatief is beplanting aanbrengen aan de west- of oostzijde van wegen.

Waterhuishouding
Door de lage grondwaterstanden binnen het gebied is het van het grootste belang het hemelwater te bergen en te laten infiltreren in de bodem van het plangebied. Deels zal aan de westzijde van het plangebied het grondpeil worden opgehoogd, aangezien bij extreme regenval hier water blijft staan. Tegenover de twee-kappers wordt maximaal ingezet op het realiseren van wadi's. Hiermee kan echter niet worden volstaan. Ook langs de ontsluiting ter hoogte van de Brinklaan wordt ingezet op het realiseren van wadi's. Om hier een beeld bij te krijgen wordt verwezen naar onderstaande afbeelding, waar de gebieden voor de wadi's in lichtblauw zijn aangegeven. Hiermee wordt zoveel mogelijk ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.



Afbeelding 4.3: Overzichtskaart locaties voor wadi's (lichtblauwe kleur)

Woningbouw
Bij de planopzet is rekening gehouden met de volkshuisvestelijke belangen van de verschillende te realiseren woningen. Het plan gaat uit van de realisering van 25 rijenwoningen (klein) en 30

rijenwoningen (groot). Van de tweekappers is het aantal 13, waarvan één woning die qua stijl en grootte overeenkomt met een tweekapper, maar geschakeld wordt aan de naastgelegen tweekappers, middels de bijgebouwen. De ruimte van het perceel is onvoldoende om hier twee geschakelde woningen te realiseren. Het aantal vrijstaande woningen is gesteld op 9 woningen.

Onderstaand schema geeft een inzicht in het type woningen, diepte van de kavels en de beukmaat. Verder wordt aangegeven voor wie de betreffende woningen geschikt zijn.

	Diepte kavel	Beukmaat Kavelbreedte	Geschikt voor	Aantal woningen
Rijenwoningen klein	21.5 (excl. achterpad)	5.4	starters en betaalbaar	26
Rijenwoningen groot	23-25 (excl. achterpad)	6	dure huur, goedkope koop en levensbestendig	27
Tweekappers	20	10,5	tweekappers en levensloopbestendig	10
Vrijstaand	30-32	12.5-19	particuliere kavels en projectmatig	9

Afbeelding 4.4: Overzicht verdeling type woningen binnen plangebied.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te kijken in hoeverre de ontwikkelingen binnen het plan gevolgen kan hebben voor de verschillende omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen per omgevingsaspect zijn en is waar mogelijk een planologische verantwoording gegeven.

5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Wettelijk kader
Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang aan van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r.
Hierbij geldt de omvang van een project als *richtwaarde,* en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is vrijwel altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing
De Omgevingsdienst Achterhoek is om advies gevraagd. Het advies is als Bijlage 8 bij de toelichting gevoegd. Vastgesteld wordt dat de aangevraagde ontwikkeling wordt gezien als een activiteit vallend onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, maar de activiteit de drempelwaarde niet overschrijdt. Zie hiervoor onderstaande schema uit de bijlage.

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevallen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Afbeelding 5.1: Gedeelte uit bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (bron: Omgevingsdienst Achterhoek)

Vastgesteld kan worden dat de ontwikkeling valt onder één van de categorieën van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, maar dat de activiteit onder de drempelwaarde blijft. In deze situatie is dan vervolgens een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Op grond hiervan moet worden vastgesteld of er een m.e.r. moet plaatsvinden.

In het advies stelt de omgevingsdienst vast dat nog niet bekend is of er een passende beoordeling nodig is voor de Wet natuurbescherming, alsdan is het plan m.e.r.-plichtig. Op basis van de Natuurtoets kan worden vastgesteld dat geen passende beoordeling nodig is. Kanttekening moet worden gemaakt voor

het slopen van de gebouwen op het perceel Groenloseweg 44. In het kader van de Wet natuurbescherming is een ontheffing nodig en zullen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden voordat de feitelijke uitvoering wordt gestart ten behoeve van het voorkomen van de gewone dwergvleermuis.

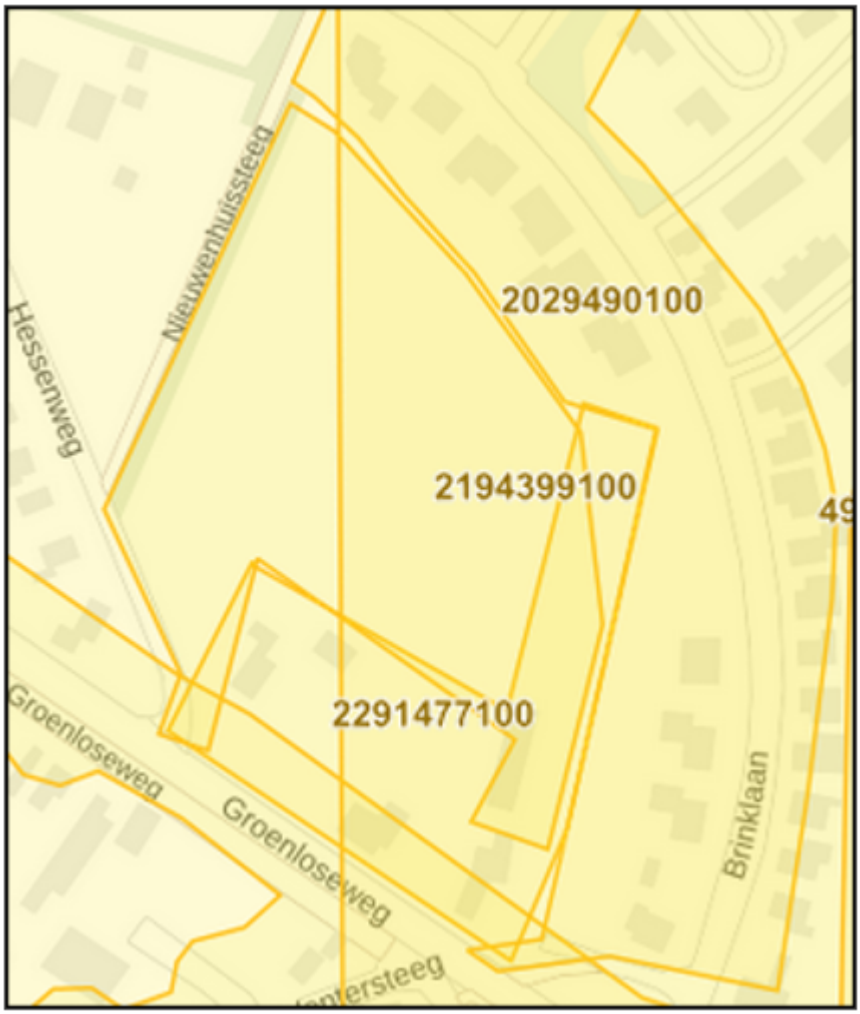
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Erfgoedwet
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt meerdere wetten en regelingen op gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1998. Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking. Tot die tijd valt dit onderdeel binnen de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Hierin staat dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige danwel te verwachten monumenten.

Toetsing archeologie

De Omgevingsdienst Achterhoek is gevraagd om advies. Het advies is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. In het advies wordt het volgende gesteld.
In het plangebied heeft al veel archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis van de landelijke archeologie database/GIS (Archis) is te zien dat elk deel van het plangebied al eens archeologisch is onderzocht. Zie hiervoor onderstaande uitsnede uit Archis.



Afbeelding 5.2: Uitsnede overzicht archeologische onderzoeken plangebied (bron: Archis).

In aansluiting hierop heeft in 2005 archeologisch bureau- en booronderzoek plaatsgevonden voor Leusink Zuid. Hieronder is een kaartbeeld weergegeven van dit archeologisch onderzoek.



Afbeelding 5.3: Huidig plangebied geprojecteerd onder de kaart van het archeologisch onderzoek uit 2005

Vastgesteld kan worden dat het gehele gebied eerder al archeologisch is onderzocht. Bij de onderzoeken zijn geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats gevonden. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Toetsing cultuurhistorie
Op basis van Erfgoed Berkelland (viewer) is bekeken in hoeverre het plangebied cultuurhistorie bevat danwel dat het plangebied invloed heeft op omliggende cultuurhistorie. Vastgesteld kan worden dat het plangebied geen cultuurhistorische elementen bevat die beschermd moeten worden danwel dat cultuurhistorische elementen in de directe omgeving van het plangebied te vinden zijn.

Conclusie
Het onderdeel archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidsmatig kader
Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering in dit plan is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009).

Methodiek
In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In afbeelding 5.1 zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Milieu-categorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Afbeelding 5.4: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Dat betekent dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

Toetsing en advies Omgevingsdienst Achterhoek
Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Ruurlo en het betreft het enige agrarisch gebied binnen de bebouwde kom van Ruurlo. Het plangebied voorziet in de ontwikkeling van met name rijenwoningen en halfvrijstaande woningen. De woningen krijgen een algemene woonbestemming. Het woongebied wordt aan de west, noord- en oostzijde geheel omsloten door woningen en/of woonwijken. De zuidzijde, overkant van de Groenloseweg wordt begrensd door het bedrijventerrein.

Belemmering bedrijfsvoering
Bedrijven in de directe omgeving die relevant zijn betreffen autobedrijven aan de Groenloseweg 27 en aan De Venterkamp 9. In beide situaties kan worden vastgesteld dat er bestaande woningen op een kortere afstand staan dan de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied. De bedrijven in kwestie moeten voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Consequentie is dat de geluidsvoorschriften gelden ten opzichte van de meest nabijgelegen woningen en daarmee ook automatisch gelden voor de verder weg gelegen woningen in het plangebied. Door de omgevingsdienst is vastgesteld dat er geen sprake is van belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Bekeken moet worden of er in en om geluidgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Een aspect dat speelt wanneer geluidgevoelige objecten en geluid producerende objecten als bedrijven en wegen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd. Voor lawaai van bedrijven kennen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Activiteitenbesluit en de Handleiding Industrielawaai en vergunningverlening regels en normen.

De omgevingsdienst geeft aan dat sprake is van een gemengd gebied voor de eerstlijns bebouwing aan de Groenloseweg en van een rustige woonwijk voor alle overige woningen in het plangebied. Uit de bedrijveninventarisatie blijkt dat de omliggende bedrijven niet aan de richtafstanden kunnen voldoen. In deze situatie is sprake van bestaande woningen op kortere afstand dan de woningen in het plangebied. Op deze bestaande woningen moet aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden voldaan. Deze grenswaarden komen overeen met de toetswaarden voor een goede ruimtelijke ordening uit de VNG-publicatie en daarmee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd binnen het plangebied.

Conclusie:
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan.

5.4 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader/inleiding
In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van consoliderend bestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven, tenzij een redelijk vermoeden moet bestaan van een saneringssituatie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Het bouwen is alleen toelaatbaar als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Toetsing
Door de Omgevingsdienst Achterhoek is een vooradvies bodem uitgebracht. Het rapport is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van onderzoek stelt de Omgevingsdienst vast dat de bodemkwaliteit van het plangebied geen belemmering vormt voor de aangevraagde ontwikkeling. Op de adreslocatie Groenloseweg 44 in Ruurlo zijn sanerende maatregelen nodig. Voor het overig van de ontwikkellocatie wordt verwacht dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.
Op grond van de Woningwet/Bouwverordening moet bij de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen wel een geschikte bodemkwaliteitsverklaring worden meegeleverd. In dat kader is het uitvoeren van een bodemonderzoek wel nodig.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan. Wel met de kanttekening dat bodemsanering moet plaatsvinden op de adreslocatie Groenloseweg 44.

5.5 Ecologie

5.5.1 Wettelijk kader
De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden en te beschermen. De wet kent daardoor zowel verbodsbepalingen, gebiedsbescherming als een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS),

beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Inhoudelijke toets
Door de Omgevingsdienst Achterhoek is advies uitgebracht op het onderdeel Natuur. Het advies is als Bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het advies stelt de omgevingsdienst vast dat er wordt gesloopt en gebouwd. Zowel het slopen als het bouwen kan gevolgen hebben voor flora en fauna. In de directe omgeving zijn groenstructuren en bomen aanwezig. Er is een kans dat beschermde soorten aanwezig zijn. Met name gebouwbewonende soorten (denk aan huismus, vleermuizen) kunnen aanwezig zijn of hun nest/verblijf/rustplaats hebben in de te slopen gebouwen. In/rond groenstructuren en bomen kunnen eveneens beschermde soorten aanwezig zijn (jaarrond beschermde nesten, essentieel foerageergebied, leefgebied etcetera).

In eerste instantie kan volstaan worden met een Quickscan. Een Quickscan is geen uitgebreid ecologisch onderzoek. Het bestaat uit een literatuur- en veldonderzoek waarmee een inschatting gemaakt wordt van de (potentiële) aanwezigheid van beschermde soorten en effecten hierop.

5.5.2 Situatie plangebied
Door Ecochore, natuurtechniek heeft in oktober 2023 een Quickscan en aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het rapport is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het onderzoek kan het volgende worden aangegeven:

Flora
Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten waardoor geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is.

Vogels
Door de afwezigheid van broedvogels van categorie 1-4 binnen het plangebied, zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk ten aanzien van de sloop van de gebouwen en het bouwrijp maken van het plangebied en kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
Indien de fysieke werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 1 maart-15 juli), kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord of nesten worden vernield doordat diverse soorten als broedvogel in het gebied aanwezig kunnen zijn. Dit dient door een ecoloog te worden beoordeeld.

Herpetofaunaen vissen
Voor herpetofauna en vissen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffing noodzakelijk voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden. Voor de geplande werkzaamheden is daardoor geen nadere afweging noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten uit deze groep aanwezig. Doordat vaste verblijfplaatsen ontbreken, en er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op strikt beschermde soorten, is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen
Er is in de te slopen projectwoning 1 locatie van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het betreft hier een zomerverblijf.
Door het slopen van de woning en het rooien van het opgaand groen op het erf, zal deze verblijfplaats verdwijnen waardoor in het kader van de Wet Natuurbescherming een ontheffing met compenserende maatregelen noodzakelijk is vóórdat de sloopwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.
Het overige deel van het plangebied is voor vleermuizen nauwelijks geschikt. Het bouwrijp maken van de agrarische percelen kan desgewenst zonder ontheffing worden uitgevoerd.

Ongewervelden
Voor ongewervelden is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie ecologisch onderzoek

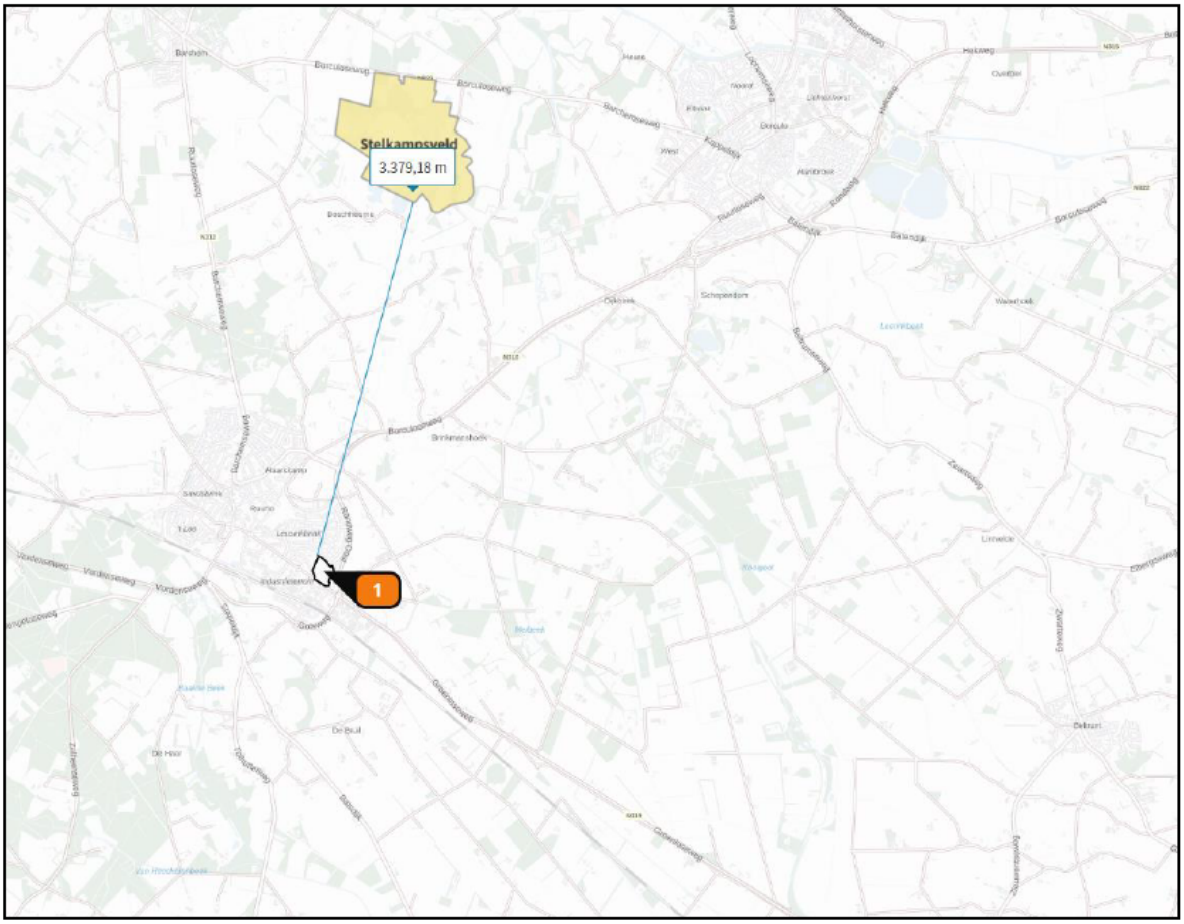
Op basis van het ecologisch onderzoek kan worden vastgesteld dat onderscheid gemaakt moet worden in twee soorten werkzaamheden binnen het plangebied. Het gaat hierbij om het slopen van gebouwen en erf en het bouwrijp maken van de agrarische percelen.

Voor het slopen van de gebouwen en het erf Groenloseweg 44 dient een aanvraag ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming te worden gedaan. Ook dienen mitigerende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis te worden gedaan, voorafgaand aan de feitelijke uitvoering. Voor het bouwrijp maken van het plangebied, met uitzondering van het perceel Groenloseweg 44, is geen ontheffing noodzakelijk.

Als de werkzaamheden in het plangebied binnen het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 1 maart-15 juli), kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord of nesten worden vernield doordat diverse soorten als broedvogel in het gebied aanwezig kunnen zijn. Dit dient door een ecoloog te worden beoordeeld.

5.5.4 Stikstofberekening

Voor de beoordeling welke milieuhinderlijke aspecten van het bestemmingsplan eventueel effect zal hebben op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000-gebied is de afstand van het project tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied relevant. De Omgevingsdienst Achterhoek is om advies gevraagd. Het advies is als Bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.



Afbeelding 5.5: Afstand tussen plangebied en dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Stelkampsveld (bron: Omgevingsdienst Achterhoek)

Vastgesteld kan worden dat de afstand tot het Stelkampsveld ongeveer 3.4 kilometer is. Gezien de afstand zijn de effecten zoals geluid, lichthinder en dergelijke niet te verwachten, zodat enkel een beoordeling dient plaats te vinden voor stikstof.

Er is een aeriusberekening voor zowel de realisatie- en gebruiksfase uitgevoerd om de noodzakelijk stikstofdepositie te kunnen bepalen tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als blijkt dat de stikstofdepositie groter is dan 0,05 mol/ha/jaar en Duits Natura 2000-gebied groter dan 21 mol/ha/jaar is het nodig om een passende beoordeling op te stellen.

Stikstofberekening
Door BJZ is een aeriusberekening uitgevoerd met betrekking tot de onbebouwde gronden van het bestemmingsplan Leusinkbrink Zuid in Ruurlo. Het voornemen is om hier 72 grondgebonden woningen te realiseren. De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2023. De berekening is als Bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

Realisering van de wijk zal gefaseerd plaatsvinden in 3 jaar. In de berekening is rekening gehouden met intern salderen, waarbij gekeken is naar de referentiesituatie. Door realisering van een woonwijk komt het agrarisch gebruik te vervallen. De gronden werden bemest ten behoeve van het telen van mais.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de tijdelijke aanlegfase blijkt dat tijdens de bouwwerkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie Bijlage 14, Bijlage 15 en Bijlage 16). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie in de referentiesituatie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie. Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen. De referentiesituatie is opgenomen in Bijlage 1.

Wanneer de depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Voor de gewenste gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 18.
De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacementen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)
In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfscategorieën (zoals LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is vergelijkbaar met het Bevi, maar dan van toepassing op buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het gaat om buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm (1,97 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa (16 bar) en om buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm (2,76 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa. Buiten de regels over het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het

groepsrisico is in het Bevb bepaald dat in een bestemmingsplan de ligging van buisleidingen wordt weergeven en dat een regeling wordt opgenomen voor de belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook ligt op vijf meter aan weerszijden van de buisleiding of vier meter in geval van aardgasleidingen met een druk tussen 1600 en 4000 kPa.

Toetsing
De Omgevingsdienst Achterhoek heeft een inhoudelijke beoordeling uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Het plan is beoordeeld aan de hand van de signaleringskaart. Vastgesteld is dat het plangebied niet binnen het plaatsgevonden risico van een bestaande risicobron ligt, waarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico.

Het automobielbedrijf aan de Venterkamp 11 in Ruurlo is onlangs gestopt met de verkoop van LPG. De vergunning is inmiddels ingetrokken. Er is een melding gedaan van het Activiteitenbesluit voor een onbemand tankstation waar enkel diesel en benzine wordt afgeleverd. Voor diesel en benzine gelden geen plaatsgebonden risicocontouren. Voor benzine gelden wel veiligheidsafstand en hieraan wordt voldaan.

Verder is vastgesteld dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een risicobron ligt. Op basis van het voorgaande hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Conclusie
Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan.

5.7 Geluidhinder

Wettelijk kader
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent drie geluidbronnen waar geluidzones voor gelden: railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan hebben Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wet geluidhinder moet voldoen.

Advisering Omgevingsdienst

Normen Wet geluidhinder
De Omgevingsdienst Achterhoek is gevraagd advies uit te brengen.
De dienst stelt vast dat nu het gaat om de ontwikkeling van woningbouw, de Wet geluidhinder van toepassing is. Railverkeerslawaai kan worden uitgesloten nu zich in de omgeving geen spoorlijn bevindt. Ook stelt de dienst vast dat in de omgeving geen sprake is van een gezoneerd industrieterrein. Het advies is als Bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Voor wat betreft het aspect verkeerslawaai kan worden vastgesteld dat het plangebied ligt binnen de zones van de Rondweg Oost, de Groenloseweg, de Hessenweg, de Golsweg en De Venterkamp. Hierbij gaat het om zowel 50 km-wegen binnen de bebouwde kom als om 80 km-wegen buiten de bebouwde kom. Voor de ontwikkeling binnen de zone van wegen moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaai op de gevel van de geprojecteerde woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Is dat niet het geval, dan kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden

verleend. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Onderzoek Verkeerslawaai
Door Adviesburovanderboom BV is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting wegverkeer ten aanzien van de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied Leusinkbrink. Het rapport is als Bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden aangegeven:

Geluidsbelasting
De geluidbelasting door wegverkeer op de Rondweg Oost (N315) bedraagt op de gehele locatie minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting op de Rondweg Oost (N315).

De geluidbelasting door wegverkeer op de N319 (Groenloseweg en Golsweg) bedraagt op de gehele locatie minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting op de N319 (Groenloseweg en Golsweg).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Groenloseweg bedraagt in het zuiden van de ontwikkeling meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Hogere waarden voor de geluidbelasting op de Groenloseweg zijn noodzakelijk voor zes woningen aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Venterkamp bedraagt op de gehele locatie minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting op de Venterkamp.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Hessenweg bedraagt op de gehele locatie minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting op de Hessenweg.

Hogere waarden Groenloseweg
Het treffen van maatregelen aan de weg om de geluidbelasting door de Groenloseweg terug te brengen stuit op financiële en civieltechnische en bezwaren. Afscherming van de woningen met een geluidscherm is stedenbouwkundig ongewenst.

Uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt dat 5 woningen een geluidbelasting ondervinden van meer dan 48 dB na aftrek. Voor 5 woningen langs de Groenloseweg dient daarom een hogere waarde te worden verleend. De 58 dB contour ligt op ongeveer 10 meter van de wegas en de 53 dB contour op 25 meter van de wegas. Omdat drie woningen niet dichterbij dan 10 meter van de wegas worden gerealiseerd en drie woningen niet dichterbij de wegas dan 25 meter dient voor drie woningen een hogere waarde van 58 dB te worden verleend en voor drie woningen een hogere waarde van 53 dB.

Goede ruimtelijke ordening
Omdat de gemeente Berkelland geen eigen geluidbeleid heeft is het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader wordt voldaan met het afgeven van hogere waarden. Daarnaast hebben alle woningen ten minste een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde. Voor het aspect geluid zal daarom sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Benodigde geluidwering
De drie woningen met een hogere waarde van 58 dB na aftrek hebben conform het Bouwbesluit een karakteristieke geluidwering GA;k nodig van 30 dB. De drie woningen met een hogere waarde van 53 dB na aftrek hebben conform het Bouwbesluit een karakteristieke geluidwering GA;k nodig van 25

dB. Voor de gevels van deze woningen zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.
De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k voor de gevels van de overige woningen bedraagt 20 dB. Dit is de minimumwaarde uit het Bouwbesluit. Voor de gevels van deze woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie:
Onder voorwaarde dat voor de zes woningen langs de Groenloseweg een hogere grenswaarde wordt vastgesteld en overeenkomstig de benodigde geluidwerende voorzieningen worden getroffen, vormt het onderdeel geluidhinder geen belemmeringen voor de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan.

5.8 Geurhinder

Wettelijk kader
Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in *odour units per kubieke meter lucht*, die op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend.

Voor geurhinder door industrie en bedrijven gelden planologisch gezien geen wettelijke kaders. Deze vorm van geurhinder maakt deel uit van de methode 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009).
Voor geurhinder door veehouderijen gelden deels andere regels. Voor veehouderijen gelden de Wet Geurhinder en Veehouderij en het Besluit landbouw milieubeheer. In het Besluit landbouw zijn afstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object.

Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij
In de gemeente Berkelland gelden voor geurgevoelige objecten de in onderstaande tabel opgenomen geurnormen en minimumafstanden.

Ligging geurgevoelig object	Geurnorm (geldt voor varkens, pluimvee, vleeskalveren, geiten en schapen)	Minimumafstand (geldt voor koeien, paarden en konijnen)	Gevel-tot-gevel-afstand (geldt voor alle veehouderijtypen)
Binnen bebouwde kom Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede	3 odour units/m^3	100 meter	50 meter
Binnen bebouwde kom kleine kernen	6 odour units/m^3	75 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom	14 odour units/m^3	50 meter	25 meter

Afbeelding 5.6: Afstanden geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Door de Omgevingsdienst Achterhoek is advies uitgebracht op dit onderdeel. Het advies is als Bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. In het advies wordt het volgende gesteld.

Voor woningen en andere geurgevoelige objecten bij veehouderijen geldt in het buitengebied een minimumafstand van 50 meter. Dit is inclusief woningen en andere geurgevoelige objecten die daar op na 19 maart 2000 geen deel meer van uitmaken. Ook voor woningen en andere geurgevoelige objecten die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd in samenhang met de beëindiging van de veehouderij geldt deze minimumafstand van 50 meter.

Beoordeling
De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom. In de omgeving van de het plangebied bevindt zich een veehouderij. In bijlage 1 is deze veehouderij weergegeven en staan de uitkomsten van de daarbij behorende berekening. Dit leidt tot de volgende uitkomsten:
- De woningen voldoen aan de minimumafstand van 100 meter tot veehouderijen.
- De woningen voldoen aan de geldende geurnorm van 3 odour units/m3.
- De voorgrondbelasting2 is bepalend voor het woon- en leefklimaat.

- De milieukwaliteit3 valt in de klasse 'goed'.
- Wij vinden het woon- en leefklimaat daarom aanvaardbaar.

Daarnaast liggen er andere woningen binnen de bebouwde kom dichterbij de veehouderij. De nieuwe woningen zijn daarom niet de beperkende factor voor de veehouderij.

Onderzoek geurhinder industriële bedrijven
De Omgevingsdienst Achterhoek is gevraagd advies uit te brengen op dit onderdeel. De dienst heeft een advies uitgebracht dat als Bijlage 11 bij deze toelichting is gevoegd. Inhoudelijke beoordeling is als volgt weergegeven: In dit geval is sprake van een ontwikkeling in de omgeving van industriële bedrijven, die naar verwachting niet tot nauwelijks geurhinder opleveren. De ontwikkeling vindt plaats buiten de voor die bedrijven geldende richtafstanden voor geur. Verder onderzoek naar geurhinder is daarom niet nodig.

Conclusie
Wet geurhinder en veehouderij
De nieuw te realiseren woningen liggen op voldoende afstand van de omliggende veehouderijen en werkt niet belemmerend voor de veehouderijen in de omgeving. Het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is niet in het geding. Het onderdeel geur afkomstig van veehouderijen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan.

Geurhinder industriële bedrijven
De realisering van de grondgebonden woningen ligt op voldoende afstand van de omliggende industriële geurbronnen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. Het onderdeel geur vanuit industriële bedrijven vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan.

5.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
Het aspect luchtkwaliteit wordt bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen betrokken. In dat kader wordt een plan of ontwikkeling getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Centraal daarbij staat artikel 5.16, eerste lid, van de wet.
Daarnaast moet het plan voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is altijd van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen, ook wanneer besluiten op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm niet beoordeeld hoeven te worden.
Tot slot heeft het bevoegd gezag volgens Algemene wet bestuursrecht (Awb) als taak om belangen op een evenwichtige wijze af te wegen (art. 3.4) en besluiten deugdelijk te onderbouwen (art. 3.46).

Luchtkwaliteitseisen
Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien:
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van

kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

Onderzoek
Door de Omgevingsdienst Achterhoek is de luchtkwaliteit beoordeeld. Het advies is als Bijlage 9 bij de toelichting gevoegd. In het advies wordt het volgende geconcludeerd.

Het onderhavige plan omvat de realisering van 72 woningen. Een dergelijke ontwikkeling is niet in de lijst uit de Regeling NIBM opgenomen. De grens in de regeling ligt bij 1.500 woningen met één enkele ontsluitingsweg of 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen. De aanvraag blijft daar ruimschoots onder. Een berekening van de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

Het Besluit NIBM is niet zonder meer toepasbaar, omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van 80 woningen (was eerder uitgangspunt bij de berekening). De verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase is bepaald op basis van kentallen van het CROW. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van het type woningen en de locatie en varieert ongeveer tussen 1 en 9 vervoersbeweging/woning/dag. Als worst-case scenario worden 9 bewegingen per woning per dag ingevoerd. Dan bedraagt de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling 720 voertuigbewegingen als weekdaggemiddelde. De bijdrage aan de luchtverontreiniging is berekend met de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool om de bijdrage van verkeerstoename aan de luchtkwaliteit vast te stellen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	720
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,78**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,11**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5.7: Worst-case berekening NIBM (bron: NIBM-tool)

Uit de berekening komt naar voren dat de bijdrage aan de luchtverontreiniging minder bedraagt dan 1,2

µg/m³. Het Besluit NIBM is niet van toepassing. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

De ruimtelijke procedure heeft geen betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De locatie ligt bovendien op een afstand van:
- meer dan 300 meter van een rijksweg;
- meer dan 50 meter van een provinciale weg.

Alleen bij realisatie van gevoelige bestemmingen binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden nodig. Nu dit niet aan de orde is, hoeft geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Conclusie
De realisatie van 72 woningen (minder dan waar in het onderzoek rekening is gehouden) draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De NIBM tool is ook uitgegaan van de worst-case situatie. Vastgesteld kan worden dat het onderdeel luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan.

5.10 Verkeer en parkeren

Inleiding
In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Onderzoek verkeer
In de bestaande situatie is het verkeersaanbod op de Brinklaan ca 900 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). De capaciteit van de Brinklaan is ca. 4000 mvt/etm.

Een vuistregel die gehanteerd voor het bepalen van het aantal autobewegingen per dag is er gerekend moet worden met 5 autobewegingen per woning per etmaal. Dat betekent bij ongeveer 70 woningen er sprake zal zijn van een toename van ca. 350 autobewegingen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over de Brinklaan en de Hessenweg. Op de Brinklaan zal de toename van het verkeer dus ca. 175 mvt/etm zijn. Hiermee blijft het totale verkeersaanbod ruim onder de capaciteit.

Het verkeersaanbod op de Hessenweg in de huidige situatie is heel laag. Onder voorwaarde dat de Hessenweg, tussen de aansluiting op de Leusinkbrink en de Groenloseweg wordt verbreed, is een toename van ca. 175 mvt/etm acceptabel. Na verbreding is ook op de Hessenweg de capaciteit ca. 4000 mvt/etm.

Op de drukste momenten van de dag, tijdens de spitsperiodes, worden ca. 10% van deze bewegingen gemaakt. In een willekeurige spits rijden er dus 35 auto's, deels het plangebied in deels het plangebied uit. Verdeeld over de Hessenweg en de Brinklaan betekent dit dat er ongeveer 17 tot 18 auto's extra zullen rijden tijdens de spits.

Parkeren
Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is het uitgangspunt dat bij vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Ten behoeve van de bezoekers dient nog 0,3 parkeerplek per woning in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.
Voor de geschakelde woningbouw is een parkeernorm gehanteerd van 1,5 per woning.
Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met deze uitgangspunten zodat er

voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

5.11 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 Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

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

Watertoets
In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Onderzoek
Op basis van een globale berekening wordt uitgegaan van een toename verhard oppervlak van 2.39 hectare. Statisch gezien dient rekening te worden gehouden met het bergen van 50 mm neerslag, zodat op basis van het verhard oppervlak tenminste 1195 m³ aan berging wordt vereist. Uitgaande van wadi's met een waterdiepte van 0,3 m is een wadi-oppervlak nodig van ongeveer 4.000 m². Toetsing van het plangebied vindt echter plaats op basis van een dynamische bui met als uitgangspunt 80 mm, waarbij 10 uur infiltratie wordt meegerekend.

Het totaal beschikbare groen bedraagt 4439 m², zodat vastgesteld kan worden dat realisering van wadi's binnen het beschikbare groen niet realistisch is. Groen kan niet voor 100% ingezet worden voor wadi's. Om het hemelwater bij een dynamische bui van 80 mm op te kunnen vangen zullen binnen het plangebied infiltratievoorzieningen gerealiseerd moeten worden. Uitgangspunt is dat deze zoveel mogelijk binnen de verkeersbestemming gerealiseerd gaan worden.

Resultaten
Het Waterschap is op de hoogte gebracht van dit bestemmingsplan. Afstemming en overleg heeft al plaatsgevonden. Bij de vaststelling worden de resultaten in het plan ingevoegd.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Standaard en plansystematiek

De (plan)regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is geprobeerd het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts het strikt noodzakelijke vast te leggen.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan diverse afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

De bevoegdheid om afwijking van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd moet blijven.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Ook worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

6.2 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Begrippen
In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Wijze van meten
In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begrippen voorkomen de regels inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

Groen
Deze bestemming is mede bedoeld om de (karakteristieke) groene ruimten in het plangebied vast te leggen.

Tuin
Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers gebouwd worden ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Verkeer - Verblijfsgebied
Deze bestemming heeft betrekking op in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen wegen (30km-wegen), straten en voet- en fietspaden. Deze wegen hebben ook deels een verblijfsfunctie (pleinen, markten) en zijn kleinschaliger van aard dan de wegen met de bestemming 'Verkeer'.

Wonen
Deze bestemming heeft betrekking op alle woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen, die bij recht mogelijk zijn. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn dus activiteiten die niet onder de vrije beroepen vallen maar waaraan toch onder voorwaarden medewerking kan worden verleend als aan de opgenomen criteria hiervoor wordt voldaan.

Hoofdstuk3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, als een deel van een bouwperceel, dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, opnieuw - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en bestaande afwijkende maatvoering.

Algemene gebruiksregels
Voor de redactie van de gebruiksregels is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, of op de kaart aangegeven hoogtematen en afstandsmaten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij meerdere bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Algemene wijzigingsregels
Deze regels geven het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in specifieke gevallen plan in geringe mate het bestemmingsplan te wijzigen.

Algemene procedure regels
Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt een standaard voorbereidingsprocedure.

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle regels die nog niet elders ondergebracht zijn.

De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht
In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel
Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd aan de Provincie Gelderland. De provincie heeft per e-mail advies uitgebracht over het bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat als het plan wat betreft de provinciale belangen niet wijzigt, het ontwerpbestemmingsplan niet hoeft te worden opgestuurd aan hen.

Geldende Omgevingsverordening
In de e-mail wijst de provincie op de geldende Omgevingsverordening van januari 2023 en de geactualiseerde versie vanaf 1 januari 2024.

Wet natuurbescherming
Eveneens is een opmerking gemaakt inzake de Wet natuurbescherming voor wat betreft het onderdeel Stikstof en Natura 2000 en Soortenbescherming. Opgemerkt wordt dat niet duidelijk is geworden of er een aeriusberekening is uitgevoerd. Bij een stikstofdepositie groter dan 0,005 mol/ha/jaar en op Duits Natura 2000-gebied groter dan 21 mol/ha/jaar is een passende beoordeling nodig.

Bij de slopen van de gebouwen en het erf moet een aanvraag ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming worden gedaan. Daarnaast merkt de provincie op dat ook mitigerende maatregelen moeten worden gedaan voor de gewone dwergvleermuis voorafgaande aan de feitelijke uitvoering. Geadviseerd wordt tijdig een complete aanvraag voor de benodigde ontheffing in te dienen.

7.2.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 9 november tot en met 22 november 2022 ter inzage gelegen. Op woensdag 15 november is in dit kader een inloopbijeenkomst gehouden. De uitkomsten van de inspraak zijn verwerkt in Bijlage 19 opgenomen. De gemeentelijke reactie is per onderdeel aangegeven. De inspreekreacties hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.