

**Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3
(Patrimoniumbuurt)**

Inhoudsopgave

Toelichting

3

Toelichting

Bestemmingsplan

Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

5.1.2e - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Oktober 2023

**Status:
Ontwerp**

Vestiging Almelo

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

T 5.1.2e

Vestiging Zwolle

Dr. 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

E @bjz.nu

Vestiging Utrecht

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Vestiging Groningen

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Bestemmingsplan

"Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)"

Plannaam: "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)"
IMRO-nummer: NL.IMRO.1859.BPEBG20230005-0010
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Oktober 2023

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID	18
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	ECOLOGIE	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
9.3	ZIENSWIJZEN	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		43
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGPLAN	43
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	44
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEKEN	45
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	46

BIJLAGE 5	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	47
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCHE ONDERZOEK	48
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH VERVOLGONDERZOEK PROGRAMMA VAN EISEN	49
BIJLAGE 8	WATERTOETS	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal woonpercelen in de kern van Eibergen, gelegen in de gemeente Berkelland. De percelen, welke in eigendom zijn van ProWonen, bevinden zich in een gevarieerde en soms karakteristieke woonwijk. Naast tal van diverse typologieën woonhuizen, uit verschillende bouwperiodes van de negentiende en twintigste eeuw, komen afwisselend ook maatschappelijke functies en dienstverlenende bedrijven en winkels voor in het bredere straatbeeld.

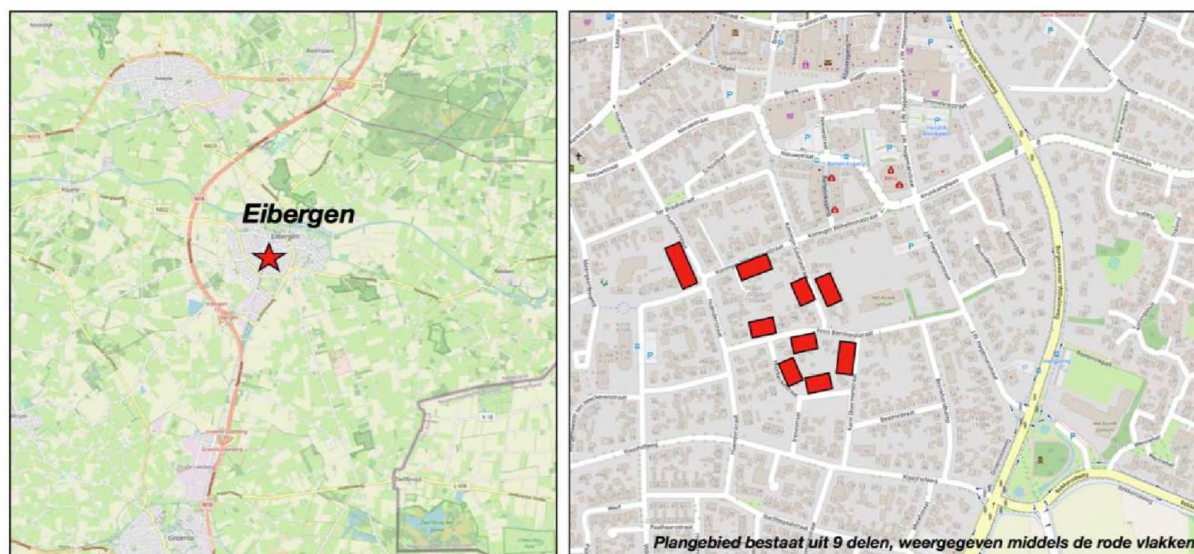
Ter plaatse zijn op deze percelen in de huidige situatie 43 verouderde, energieonzuinige woningen aanwezig, in diverse soorten woontypologieën. ProWonen is voornemens ^{5.1.2e} (in samenspraak met de huidige bewoners en de buurtbewoners) de komende jaren deze 43 woningen te slopen en vervolgens hiervoor in ^{5.1.2e} gasloze en energiezuinige sociale huurwoningen (levensloopgeschikt) terug te bouwen. De bouwmassa's van deze nieuwe woningen worden niet hoger dan 2 lagen met een kap conform het vigerende bestemmingsplan.

Het voornemen is daarom grotendeels in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Op enkele onderdelen is het echter in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen, bouwvlakken en het aanwezige aantal woningen, aangezien in de regels is bepaald dat er plaats is van de bestaande bouwvlakken uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. De beoogde woningen passen op bepaalde plekken niet in de aanwezige bouwvlakken of overschrijden de woonbestemming.

^{5.1.2e} vorenstaande planvoornemen desondanks mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan biedt een passend planologisch kader ^{5.1.2e} de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Tevens wordt in voorliggend bestemmingsplan aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, welke bestaat uit 9 delen waarop woningen zijn geprojecteerd, ligt binnen de kern Eibergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in het centrum van Eibergen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met de rode ster en de rode vlakken.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het centrum van Eibergen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011, herziening 2023-3 (Patrimoniumbuurt)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPEBG20230005-0010) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen ^{9.1.1}_{2e} de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

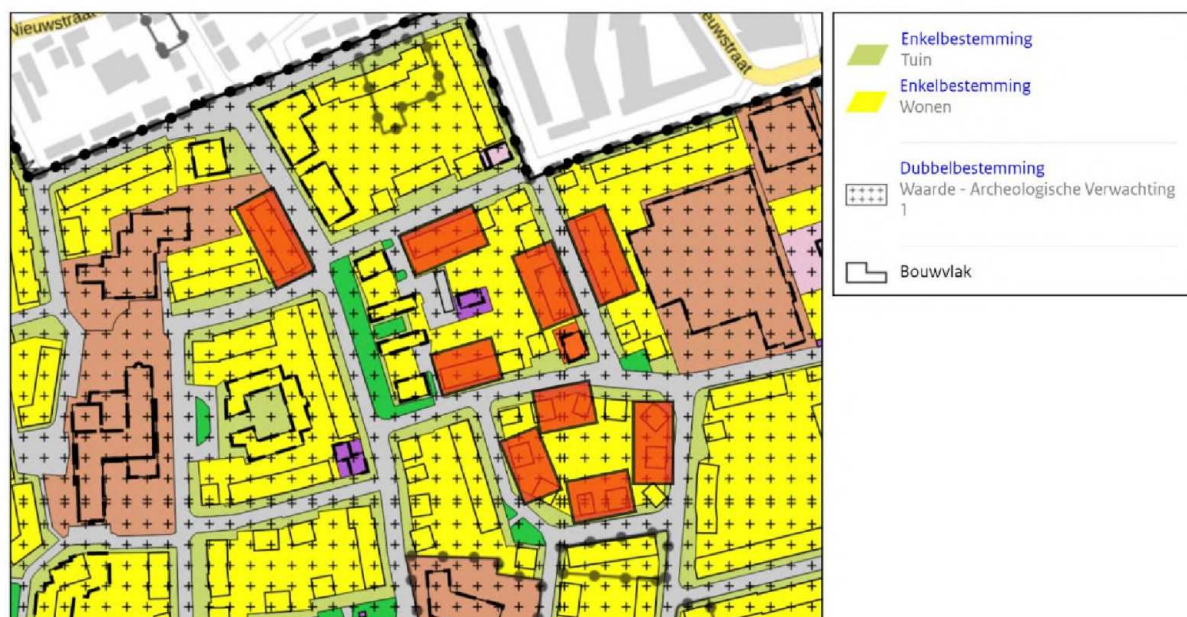
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied valt geheel binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Eibergen, Woongebieden 2011', dat deels onherroepelijk in werking is getreden en is vastgesteld op 4 oktober 2012. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische basis én de duiding van de vigerende bestemmingen.

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode vlakken.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding vigerend planologisch regime (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hierna volgt een korte beschrijving van de geldende bestemmingen en de strijdigheden.

Bestemmingsplan "Eibergen, Woongebieden 2011"

Het plangebied is grotendeels bestemd tot 'Wonen' met diverse bouwvlakken, en deels tot 'Tuin'. Tenslotte is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische Verwachting 1' opgenomen.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen, dit met de bijhorende doeleinden en ondergeschikte doeleinden, zoals tuinen, wegen en paden en parkeervoorzieningen, water en verhardingen.

Voor een hoofdgebouw geldt dat deze binnen een bouwvlak moet worden gebouwd en dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen zoals aanwezig. De afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld hoofdgebouw. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders is aangegeven.

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, en ook voor erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Dit met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ook voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

'Waarde - Archeologische Verwachting 1'

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en bodemingrepen welke dieper gaan dan 0,40 meter, moet een rapport worden opgesteld, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de ontwikkeling betrekking heeft voldoende in wordt vastgesteld.

1.4.3 Strijdigheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van 43 verouderde, energieonzuinige woningen. ^{5.1.2e} daarna hiervoor in ^{5.1.2e} gasloze en energiezuinige sociale huurwoningen (levensloopgeschikt) terug te bouwen. De bouwmassa's van deze nieuwe woningen worden niet hoger dan 2 lagen met een kap conform het vigerende bestemmingsplan.

Het totale planvoornemen, welke gefaseerd de komende jaren zal worden uitgevoerd, is op enkele onderdelen in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen (overschrijding van de woonbestemming in de tuinbestemming), de bouwvlakken (de projecteerde woningen vallen in sommige gevallen net buiten de bouwvlakken) en het aanwezige aantal woningen op de deellocaties in de bestaande bouwvlakken, aangezien in de regels is bepaald dat er plaats van de bestaande bouwvlakken uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan.

^{5.1.2e} deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd, aangezien de geldende bestemmingen zowel qua gebruik- als qua bouwmogelijkheden in sommige gevallen ontoereikend zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio Achterhoek en de gemeente Berkelland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de waterspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft de woningen in het zogenaamde ‘tuindorp Klaashof’ (ook wel bekend als Patrimoniumbuurt) in Eibergen. De woningen zijn gelegen aan de Thorbeckestraat, de Karel Doormanstraat, de Prins Bernhardstraat, de Koningin Julianastraat, de Koningin Wilhelminastraat en de Huenderstraat en zijn bijna allemaal uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning, waarbij de symmetrie binnen de architectuur van de woningen een kenmerkend onderdeel zijn.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Eibergen. De directe omgeving kenmerkt zich daardoor dan ook door een verscheidenheid aan functies, waarvan het grootste gedeelte woningbouw betreft, maar ook centrumfuncties, zoals winkels en scholen die meest prominente plaats innemen in de omgeving. Overige functies die in de directe nabijheid aanwezig zijn betreffen andersoortige detailhandel, horeca en maatschappelijke functies.

In afbeelding 2.1 is middels een luchtfoto de directe omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met een rode contour.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: PDOK)

In afbeelding 2.2 wordt een impressie gegeven van de huidige situatie van de bebouwing. Gezien de hoeveelheid woningen die betrokken is bij deze ontwikkelingen is het onmogelijk iedere woning/locatie apart weer te geven, daarom is gekozen voor een samenspel van diverse soorten bebouwing.



Afbeelding 2.2 Impressie huidige situatie plangebied (Bron: Quickscan ecologie, dd. 22-2-2023)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied is ProWonen voornemens **5.1.1** (in samenspraak met de huidige bewoners en de buurtbewoners) de komende jaren 43 woningen te slopen en vervolgens hiervoor in **5.1.2e** gasloze en energiezuinige sociale huurwoningen (levensloopgeschikt) terug te bouwen. De bouwmassa's van deze nieuwe woningen worden niet hoger dan 2 lagen met een kap conform het vigerende bestemmingsplan. Door Klomps Bouwbedrijf is een stedenbouwkundig plan gemaakt. In afbeelding 3.1 is de inrichtingsschets van het plangebied opgenomen. In bijlage 1 van deze toelichting is het volledige stedenbouwkundig plan opgenomen. Hierna wordt kort op het stedenbouwkundige plan ingegaan.

Stedenbouwkundig beeld

In de nieuwbouw zullen 9 verschillende blokken gerealiseerd worden, deze blokken zijn telkens samengesteld uit verschillende type woningen: een tussenwoning met langskap, een hoekwoning met langskap en een hoekwoning met een dwarskap. Door verschillende samenstellingen van deze woningen ontstaat er een diversiteit aan blokken in de wijk. De nieuw te bouwen blokken zullen aansluiten op de aanwezige architectuur in de wijk en zullen daarnaast een link houden met de te slopen woningen die zijn gebouwd met een kenmerkende architectuur.

Massa

De nieuw te bouwen woningen zijn levensloopbestendige, grondgebonden woningen. Dit houdt in dat het grootste deel van het programma zich op de begane grond bevindt. Door de plaatsing van dakkapellen op de verdieping zal er boven echter nog ruimte zijn voor de tweede slaapkamer en een hobby- en studieruimte. De woningen hebben een goothoogte van circa 2,6 meter en een nokhoogte van 8,6 meter. Hiermee voldoen de woningen aan de goot- en bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 3.1 Inrichting plangebied (Bron: Klomps Bouwbedrijf)

Verbijzonderingen

Op verschillende plekken in het plan zullen met afwijkende nokrichtingen van de eindwoningen de blokken worden verbijzonderd, waarmee ProWonen voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan voor deze woonwijk. Voor een impressie wordt verwezen naar afbeelding 3.2, zoals hieronder is opgenomen. Dit gebeurt voornamelijk bij de blokken in het cirkelvormige plandeel aan de Thorbeckestraat, de Karel Doormanstraat en de Prins Bernhardstraat. De bouwmaterialen en kleuren zijn hierbij identiek aan de woningen met de langskappen, gelijk aan de bestaande situatie. Door de eenheid in de architectuurfamilie, een kenmerkende detaillering en telkens terugkomende verfijnde dakkapellen ontstaat er een sterke samenhang die passend is in de bestaande wijk.



Afbeelding 3.2 Impressie van de stedenbouwkundige kwaliteiten voor een blok in het plangebied (Bron: Klomps Bouwbedrijf)

De woningen zijn, passend bij de tuindorpgedachte, als een ensemble ontworpen. Daardoor ontstaat er een duidelijke architectonische familie. De bebouwing zal een herkenbare eenheid vormen terwijl het tevens aansluit op de bestaande bebouwing in de wijk. Dit laatste is gewaarborgd door de keuze in massa, rooijlijnen en het kleur- en materiaalgebruik.

Daarnaast past de architectuur binnen de dorps context van Eibergen doordat de heersende maat, schaal en verhoudingen worden overgenomen in de gevelindeling. Doordat de plattegronden zo zijn ingedeeld dat de woonkamer zich aan de voorzijde bevindt kunnen er aan de straatzijde ruime raampartijen worden gerealiseerd die zorgen voor een vriendelijk straatbeeld. De plattegronden zijn telkens gespiegeld ten op zichte van elkaar waardoor de voordeuren bij elkaar komen te liggen. Samen met de bovenliggende dakkapellen zorgen deze voor een sterke symmetrie in het gevelbeeld. Dit sluit aan bij de kenmerkende architectuur van het tuindorp Klaashof. De woningen met een langskap zijn voorzien van een overstek aan de voorgevel. Dit maakt dat er meer plasticiteit in de voorgevel ontstaat.

Architectuur

De gekoppelde voordeuren en dakkappen zorgen voor symmetrie in het plan. De plattegronden zijn uniform ontworpen, waardoor per situatie gekozen kan worden of de voordeur in de voorgevel of in de zijgevel geplaatst wordt. Hierdoor kan iedere woning in het plan voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt in deze eindgevels een extra raam geplaatst, waardoor de kopgevels een levendig beeld geven. Tevens wordt

er aandacht aan de hoeken besteed door ook de aansluitende erfafscheidingen mee te ontwerpen. Zo wordt het hagenplan aangehouden zoals in de nota omschreven.

De verschillende blokken in het plan delen dezelfde materiaalkeuze en een mix van architectonische elementen als dakkapellen en wit lijstwerk. De woningen zullen worden opgetrokken uit rode bakstenen in waalformaat. De kappen worden uitgevoerd in rode dakpannen. Ter plaatse van de voordeuren zullen metselwerk accenten worden aangebracht in de vorm van witte kaders, deze witte kaders worden gevuld met kozijnen in een lichte kleur en voordeuren in een volle donkergroene kleur.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Parkeerbehoefte

De gemeente Berkelland heeft in de geldende bestemmingsplannen parkeernormen opgenomen voor het hele grondgebied. De geldende parkeernorm is gebaseerd op basis van de te realiseren functie en de stedelijke zone waarin het plangebied zich bevindt. Voor de berekening van de parkeerbehoefte bij de voorliggende ontwikkeling wordt daarom bij deze parkeernormen aangesloten.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op onder andere het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Uitgangspunten

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van het plangebied door middel van de sloop van 43 woningen, ^{5.1}₂₆ daarna 38 woningen terug te bouwen. Planologisch gezien resulteert de voorgenoemde ontwikkeling niet in een toevoeging van nieuwe woningen, ten opzichte van het bestaande aantal. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een toename van de parkeerbehoefte of het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal, maar juist van een planologische afname.

Parkeerbehoefte

Wat betreft het aspect ‘**parkeerbehoefte**’ wordt gesteld dat de parkeerbehoefte wordt bepaald per cluster woningen (bouwblok). Deze bijhorende behoefte bij het specifieke aantal woningen per cluster dient daarna op eigen terrein te worden opgelost, of nabij eigen terrein middels parkeerkoffers (op eigen gronden van initiatiefnemer). Dit ^{5.1}₂₆ te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente ^{5.1}₂₆ voldoende parkeerplaatsen te realiseren, ^{5.1}₂₆ daarmee de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van de woningen op te kunnen vangen.

In afbeelding 3.1 (en uitgebreider in bijlage 1 -op pagina 5- bij deze toelichting) is het inrichtingsplan voor alle betrokken locaties opgenomen, waarop tevens het aantal parkeerplaatsen is opgenomen die op eigen terrein (bijvoorbeeld cf. bestaande situatie één op eigen terrein, of enkele op de opritten bij de hoekwoningen of middels langsparkeren langs de openbare wegen) of in de parkeerkoffers nabij eigen terrein (in zijn totaliteit minimaal 34 nieuwe parkeerplaatsen) worden gerealiseerd.

Verkeersafwikkeling

Wat betreft het aspect ‘**verkeersgeneratie**’ wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen, daar het totale aantal woningen in het plangebied verminderd als gevolg van

voorliggend planvoornemen. De omliggende infrastructuur is daarnaast reeds ontwikkeld en ingericht voor hoofdzakelijk de afwikkeling van woon- en werkverkeersbewegingen afkomstig van de woonwijk ‘tuindorp’.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van de parkeerbehoefte of de verkeersbewegingen. Daarnaast wordt gesteld dat de omliggende infrastructuur reeds in voldoende mate is ingericht ^{5.1.2e} de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

3.2.3 Conclusie

Het plan heeft positieve effecten op de parkeerbehoefte en de verkeersafwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat 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 leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig ^{5.1.2e} onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt ^{5.1.2e} 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. Dit vraagt echter ^{5.1.2e} ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem 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. Er wordt ingezet 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: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties 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: Er ontstaat een nieuw perspectief 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. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens ^{5.1.2e} te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en de Ladder voor duurzame verstedelijking

In steden en stedelijke regio's is er een duidelijke behoefte aan nieuwe en duurzame locaties voor wonen en (thuis)werken. ProWonen is voornemens ^{5.1.2e} (in samenspraak met de huidige bewoners en de buurtbewoners) de komende jaren de bestaande 43 woningen te slopen en vervolgens hiervoor in ^{5.1.2e} gasloze en energiezuinige sociale huurwoningen woningen (levensloopgeschikt) terug te bouwen. Deze herontwikkeling van de betrokken locaties kan daarom worden aangemerkt als een revitalisering van de bestaande woonwijk ‘tuindorp’. Met de ontwikkeling wordt daarmee een passende en toekomstbestendige vervolgfunctie gegeven aan deze bestaande woningen en zijn deze weer toekomstbestendig en energiezuinig.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Als reeds aangegeven is ProWonen voornemens ^{5.1.2e} deze 43 woningen te slopen en vervolgens hiervoor in ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} gasloze en energiezuinige sociale huurwoningen woningen (levensloopgeschikt) terug te bouwen. De voorliggende ontwikkeling voorziet hiermee niet in een toename van het aantal woningen, maar juist in een afname van het aantal planologische woningen (het vigerende regime staat slechts het bestaande aantal woningen toe in het bestemmingsplan). Er is zodoende géén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (geactualiseerd februari 2022), gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ is benoemd wat voor de provincie van waarde is en wat moet worden beschermd. Daarnaast geeft de provincie richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen.

In de visie staan de volgende begrippen centraal: gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Met gezond en veilig worden een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. ^{5.1.2e} deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Met schoon en welvarend worden een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. ^{5.1.2e} deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Relevant voor voorliggend plan is de zevende ambitie: Woon- en leefkwaliteit; dynamisch, divers, duurzaam. ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland,

juist als daar krimp plaatsvindt. ^{5.1.2e} het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen.

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt daarmee een bijdrage geleverd aan de doelen zoals gesteld in de omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Dit aangezien de bestaande woningen worden benut en vervangen voor gasloze energiezuinige woningen, waarmee de behoefte naar fossiele brandstoffen vermindert (43 woningen gaan van het gas af). In hoofdstuk 6 wordt daarnaast ingegaan hoe in het plangebied wordt omgegaan met de waterhuishouding. Met de realisatie van deze nieuwbouw is daarnaast sprake van een aanzienlijke stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls in het plangebied in vergelijking met de bestaande situatie.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

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

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen. In voorliggend geval is de afdeling 2.1 regionale woonagenda en afdeling 2.7 klimaatadaptie van belang.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval is artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van de Omgevingsverordening van belang. Dit artikel luidt als volgt:

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

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 4.3.1) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.4.2). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders. Dit aangezien de bestaande woningen worden benut en vervangen voor gasloze energiezuinige woningen, waarmee de behoefte naar fossiele brandstoffen vermindert (43 woningen gaan van het gas af). Korthedshalve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen.

Ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' is de Klimaatatlas van de gemeente Berkelland geraadpleegd. Hiermee zal het risico op negatieve gevolgen door de klimaatverandering zoals wateroverlast, hittestress, droogte en wateroverlast af. Zo zal de ruimte van meet af aan zoveel mogelijk groen worden ingericht, zie hiervoor ook het stedenbouwkundige plan in bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Dit zal een bijdrage leveren aan de bergingscapaciteit van het plangebied. Hiermee neemt het risico op eventuele negatieve gevolgen door piekbuien (wateroverlast) en hittestress af. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied met een

verhoogd risico op overstromingen. Voor een verdere toetsing van de ontwikkeling op de wateraspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van deze toelichting. De in betreffend hoofdstuk opgenomen waterparagraaf is akkoord bevonden door het waterschap Rijn en IJssel.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Hier wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in lijn is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 - 2030

4.3.1.1 Algemeen

In de Achterhoek is het prachtig wonen en heerlijk leven. De regio biedt een rijk en complementair palet aan woningen (112.750 woningen) en woonmilieus: wonen met stedelijke voorzieningen in Doetinchem en Winterswijk, landelijk wonen aan de rand van de Vennebulten of Wolfersveen, aantrekkelijk wonen langs het water van de Oude IJssel of dorps wonen in een van de hechte gemeenschappen in de dorpen en buurtschappen zoals Beltrum, Mariëvelde of Toldijk. Het afwisselende en kleinschalige coulisselandschap in het landelijk gebied van de Achterhoek en rivieren en beken zoals de Aa-strang, de Oude IJssel, de Baakse Beek, de Berkel en de Slinge karakteriseren en verbinden onze buurtschappen, dorpen en steden.

Binnen de Achterhoekse kernen en gemeenschappen staat sterke sociale verbondenheid - Naoberschap – hoog in het vaandel. Tel daarbij de ruime, groene en gezonde leefomgeving op en het resultaat is een regio die hoog scoort op ranglijsten rondom Brede Welvaart.

De regio Achterhoek wil de positie als gelukkige regio verder versterken en voor iedereen toegankelijk houden of maken. Daarom wordt continue geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving. Daarbij ziet de regio Achterhoek dat ze de komende jaren voor een aantal uitdagende opgaven staan.

‘Goed wonen in een vitale regio’. Dat is de centrale boodschap van de regionale woonagenda. De woonagenda kent drie centrale 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.

4.3.1.2 Programmalijnen

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie
 - De Achterhoekse woningmarkt staat onder een groeiende druk en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite ^{5.1}_{2e} de gewenste woning te kopen of te huren. Als samenwerkende partijen voelt de regio een hoge urgentie ^{5.1}_{2e} hier iets aan te doen, ^{5.1}_{2e} 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 ^{5.1}_{2e} 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 ^{5.1}_{2e} 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 ^{5.1.2e} zo vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen te waarborgen.

4.3.2 AWLO 2021: De juiste woning op de juiste plek

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.
- ^{5.1.2e} 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 Uuthuskes 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 ^{5.1.2e} 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.

4.3.3 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van 43 verouderde, energieonzuinige woningen. ^{5.1.2e} daarna hiervoor in ^{5.1.2e} gasloze en energiezuinige sociale huurwoningen (levensloopgeschikt) terug te bouwen. De bouwmassa's van deze nieuwe woningen worden niet hoger dan 2 lagen met een kap conform het vigerende bestemmingsplan. Het totale planvoornemen, welke gefaseerd de komende jaren zal worden uitgevoerd, is echter op enkele onderdelen in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen, daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In het plangebied is door ProWonen bewust gekozen voor met name levensloopbestendige woningen, aangezien uit het regionaal beleid blijkt dat van deze categorie er te weinig van dit soort woningen zijn. Met de voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van 38 levensloopbestendige woningen, waarmee zal worden gebouwd voor een concrete en actuele behoefte (vervanging van bestaande ongeschikte woningen).

Geconcludeerd wordt dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030 en het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2021.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Berkelland

4.4.1.1 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.

4.4.1.2 Prestatieafspraken

Voor het plangebied zijn er specifieke afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente gemaakt. De gemaakte lokale prestatieafspraken tussen de gemeente en corporatie ProWonen hebben onder andere betrekking op beschikbaarheid en betaalbaarheid.

De verwachte huishoudensontwikkeling en -dynamiek leidt ertoe dat de sociale woningvoorraad moet groeien. De netto groeiopgave voor corporatie bestaat uit transformatie (sloop minus nieuwbouw), nieuwbouw, terugkopen-verhuren en vrije verkoop van huurwoningen. De lat ligt hoog: de groei-ambities van de regio Achterhoek zijn gebaseerd op recent onderzoek uit het Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) (namelijk het groeiscenario gebaseerd op Primos trend). Dit scenario is voor een deel gebaseerd op behoudende economische groei en daaraan gekoppeld een grotere instroom van (buitenlandse) arbeidskrachten. Aannames over een hogere binnenlandse en buitenlandse migratie leiden ook tot het ophogen van de groeitaakstelling. Met adaptief programmeren kunnen we inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is het van belang dat we de ontwikkeling op de Achterhoekse en lokale woningmarkt, de economische fluctuaties en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar volgen. Vanuit de Rijksoverheid wordt er via de Woondeal meer gestuurd op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Hier geven wij uitvoering aan. Door een veranderde huishoudensamenstelling (kleinere huishoudens en vergrijzing) is er meer behoefte aan kleinere woningen en meer goed toegankelijke woningen.

Niet alleen nieuwbouw draagt hier aan bij, maar ook herstructurering van de bestaande voorraad. Specifiek voor de verlaging van 43 naar 38 woningen. Door de veranderende huishoudensamenstelling zijn meer levensloopgeschikte woningen noodzakelijk. Deze woningen hebben een grotere footprint dan de eengezinswoningen. Hierdoor kan in herstructureringsprojecten het totaal aanbod ^{5.1.2e} laag gaan. Echter is het van belang het individuele plan te bezien in de totale opgave van de corporatie.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Berkelland 2025

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een deel van de bestaande woonwijk ‘Tuindorp of Patrimoniumbuurt’. Als gevolg van dit plan wordt de bestaande woonbebouwing (43 woningen) gesloopt en vervangen door 38 woningen. Deze woningen worden gebouwd voor de (bestaande) lokale behoefte van Eibergen. Daarnaast wordt met dit plan een passende functie gerealiseerd voor deze bestaande woningen, immers wordt het plangebied een nieuwe ruimtelijke impuls gegeven en draagt het bij aan de leefbaarheid in de wijk. Immers, vertrek van de bestaande bewoners in verband met verminderd woon- en leefgenot kan op termijn leiden tot leegstand en daarmee op verpaupering en verloedering, hetgeen een negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Daarnaast betreft de nieuwbouw levensloopbestendige woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie van nultredenwoningen. Dit sluit aan bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Berkelland 2025 voor woningbouw in Eibergen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Berkelland 2025.

4.4.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

4.4.2.1 Algemeen

Als gevolg van het aflopen van de Lokale Woonagenda 2016-2020 heeft de gemeenteraad van Berkelland op 26 mei 2020 de Woonvisie gemeente Berkelland 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:

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 ^{5.1.2e} 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.

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 ^{5.1.2e} hun ruime eengezinswoning te verlaten voor een levensloopbestendige woning. Naast jongeren en ouderen wil de gemeente ook aantrekkelijker zijn voor gezinnen die willen doorstromen.

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.

4.4.2.2 Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een vervangende woningbouwontwikkeling, er worden 43 verouderde woningen gesloopt en hiervoor in ^{5.1.2e} levensloopbestendige woningen teruggebouwd. Het plangebied

ligt in het centrum van Eibergen. Hiermee is sprake is van een inbreidingslocatie. Zoals in paragraaf 3.1 is weergegeven worden er kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd voor een specifieke voordoende behoefte aan levensloopbestendige woningen, maar deze zijn geschikt voor allerlei bewonerstypen, zodat de doorstroming op de woningmarkt bevordert kan worden. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan een bijdrage levert aan de ambities van de Woonvisie 2020-2025. Tot slot kan gesteld worden dat, gezien de ligging in het centrumgebied nabij diverse voorzieningen, het voornemen goed aansluit aan bij de wensen van de betreffende doelgroep die op zoek is naar levensloopbestendige woningen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan de uitgangspunten voor nieuwbouw en dat de ontwikkeling bijdraagt aan een actuele woningbehoefte.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders als gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn ^{5.1.1.2e} aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk woningbouw.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Hierom is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Het voornemen ziet toe op de sloop van 43 woningen en de terugbouw van 38 levensloopbestendige woningen. De 38 woningen zijn verdeeld over de wijk. Het plangebied bevindt zich niet binnen een wettelijke geluidszone voor wegen. Echter in de onderhavige situatie is er wel sprake van veel wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn de omringende wegen in het onderzoek meegenomen. Er kan namelijk niet op voorhand uitgesloten worden dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Niet voor alle wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom is gekeken naar de cumulatieve geluidbelasting en de noodzakelijke geluidwering. Bron- en overdrachtsmaatregelen die ervoor kunnen zorgen dat wel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 56 dB. De vereiste geluidwering $G_{A,K}$ bedraagt $56 - 33 = 23$ dB. Het plaatsen van HR++ glas zorgt voor een geluidreductie van circa 27 dB. Hiermee is het binnenniveau te waarborgen.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 Rail- en industrieverkeerslawaaï

Op basis van de Spoorkaart Nederland kan het aspect 'railverkeerslawaaï' in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt. Vanwege het ontbreken van een geluidsgezoneerd industrieterrein in de nabijheid van het plangebied kan de toetsing aan het aspect 'industrialawaai' eveneens achterwege blijven.

5.1.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect 'geluid'.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. In voorliggend geval is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

5.1.2e te bepalen of de bodem geschikt kan worden geacht voor reguliere bewoning in de toekomstige situatie dient de bodemkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Hiervoor is door Dumea Milieu B.V. een onderzoek ten aanzien van de bodemkwaliteit uitgevoerd. Hieronder worden de meest relevante resultaten en conclusies opgesomd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Conclusie bodemonderzoek

Op de gronden binnen het plangebied, kadastraal bekend gemeente: Eibergen, Sectie: G, nummer(s): 1508, 1693, 641, 3005, 737, 3136, 3067, 2987, 3068, 3066, 3067 is op 1, 2 en 3 november 2022 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. De onderzoekslocaties bevinden zich in de bebouwde kom van Eibergen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740.

Deellocatie 1 t/m 8

In de boven- en ondergrondmengmonsters ter plaatse van de deellocaties zijn maximaal verhogingen zware metalen en PAK aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de grondwatermonsters van peilbuizen 9, 19 en 42 zijn geen verhogingen aangetroffen. In de grondwatermonsters van de overige peilbuizen zijn lichte verhogingen zware metalen aangetroffen.

In het grondwatermonster 51-51-1 is de concentratie zink verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster (51-51-2) blijkt dat er wederom een matige verhoging zink is aangetroffen in het grondwatermonster. De verhoging zink in beide grondwatermonsters (51-51-1 en 51-51-2) geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er naar de mening van Dumea een aantal redenen **5.1.2e** af te zien van een nader onderzoek, te weten:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- In de boven- en ondergrond ter plaatse van boring 51 zijn geen verhogingen zink aangetroffen.
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen. Nader onderzoek naar de verhoging zink in het grondwater wordt daarom niet zinvol geacht.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

^{5.1.2e} Een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend ^{5.1.2e} stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld ^{5.1.2e} mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat de voorliggende ontwikkeling

‘niet in betekende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het ^{5.1}_{2e} risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierin globaal weergegeven met de rode sterren, waarbij enkele sterren het gehele cluster vertegenwoordigen.



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

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in een woonwijk van de kern Eibergen, waar hoofdzakelijk wonen voorkomt maar ook op enige afstand een verscheidenheid aan functies. In het kader van een worstcase-toetsing wordt echter voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name ^{5.1.2e} de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Met de voorliggende ontwikkeling worden 43 woningen gesloopt en daarvoor in ^{5.1.2e} woningen gerealiseerd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het ^{5.1.2e} de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Woningen zijn hierin aangewezen als milieugevoelige objecten.

Gesteld kan hiermee worden dat er in de bestaande situatie reeds woningen binnen het plangebied aanwezig zijn, dat deze gesloopt worden ^{5.1.2e} daarna in de nieuwe situatie herbouwd te worden. Het totale planvoornemen, welke gefaseerd de komende jaren zal worden uitgevoerd, is echter op enkele onderdelen in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen (overschrijding van de woonbestemming in de tuinbestemming), de bouwvlakken (de projecteerde woningen vallen in sommige gevallen net buiten de bouwvlakken) en het aanwezige aantal woningen op de deellocaties in de bestaande bouwvlakken, aangezien in de regels is bepaald dat er plaatse van de bestaande bouwvlakken uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. De bestaande functies binnen het plangebied wijzigen hiermee niet, alleen de bouwvlakken en bouw- en gebruiksregels worden passend gemaakt voor het planvoornemen (middels een bestemmingsplanherziening). Daarbij neemt het totale aantal woningen in het plangebied ook af. In het kader van de interne werking blijft de situatie in zoverre gelijk.

Tenslotte kan gesteld worden dat in de directe omgeving van het plangebied zich met name woonfuncties, maatschappelijke functies en centrumfuncties bevinden. Voor dergelijke inrichtingen geldt een milieucategorie 1 of 2 en gezien de afstand tot de omliggende milieubelastende functies (in vergelijking met de bestaande situatie) mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom vormt voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aangezien de bestaande en ook andere nabijgelegen milieugevoelige objecten (woningen) in alle gevallen reeds maatgevend zijn.

Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op circa 6,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

^{5.1.2e} dit te beoordelen is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van deze berekening.

AERIUS-berekening

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 2 bijgevoegd.

Conclusie

Het effect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijk effect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van de berekening blijkt dat de voorliggende ontwikkeling niet vergunningplichtig is voor wat betreft het aspect stikstof.

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied bevindt zich niet binnen het concreet begrensde GNN, maar op een afstand van minimaal 0,7 kilometer. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging buiten het GNN, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.6.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd ^{5.1.2e} de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In het onderzoeksrapport, opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting, worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoekopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 18 oktober 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door verschillende beschermde diersoorten benut als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vleermuizen er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten mogen geen beschermde dieren gedood worden. Voor het beschadigen en vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats van de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt een vrijstellen, uitgezonderd voor de steenmarter. Ook zijn verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen strikt beschermd.

^{5.1.2e} de functie en betekenis van de gebouwen voor vleermuizen, steenmarter, huismussen en gierzwaluwen vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. ^{5.1.2e} vast te kunnen stellen of andere vogels in gebouwen nestelen, wordt geadviseerd ook te onderzoeken of soorten als kauw en spreeuw in de gebouwen nestelen.

Op het moment van schrijven is nog geen onderzoeksprotocol voor onderzoek naar vleermuizen in grotere onderzoeksgebieden (wijk) vastgesteld.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde dieren opzettelijk doden
- Nader onderzoek uitvoeren naar spreeuw, kauw, huismus en gierzwaluw;
- Nader onderzoek uitvoeren naar verblijfplaatsen van vleermuizen.

5.6.4 Conclusie

Op basis van de AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde gebieden met zich meebrengt. Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat deze ontwikkelingen nader onderzoek behoeven naar de spreeuw, kauw, huismus, de gierzwaluw en vleermuizen. Deze onderzoeken worden de komende tijd uitgevoerd, en afgestemd op de geplande faseringen van het planvoornemen de komende jaren. Dit omdat de ontwikkelingen zijn gepland over diverse jaren en het ongeldig worden van de onderzoeken (qua geldigheidstermijn) dient te worden voorkomen. Deze nadere onderzoeken zullen worden geborgd in de regels van voorliggende bestemmingsplan, middels een voorwaardelijke verplichting/sloopverplichting. Het aspect ‘ecologie’ vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Berkelland heeft de archeologische waarden verwerkt in dubbelbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Op basis van deze dubbelbestemmingen is onderzoek nodig bij ingrepen groter dan respectievelijk 100 m².

Laagland Archeologie heeft daarom in oktober – november 2022 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd op de locaties van het plangebied, dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

De plangebieden liggen op een plateau-achtige terrasafzetting langs de Berkel. Gezien de relatief hoge ligging van de plangebieden is de locatie geschikt voor bewoning. Ten noordoosten en noordwesten van de plangebieden zijn hogere zones gelegen waar vondstmeldingen bekend zijn die dateren uit de IJzertijd tot de Nieuwe Tijd. ^{5.1.2e} die reden kan de archeologische verwachting voor resten uit het Neolithicum tot ^{5.1.2e} als middelhoog worden beschouwd. Resten uit latere perioden kunnen op basis van dit bureauonderzoek niet worden uitgesloten. Ook voor het Laat Paleolithicum – Mesolithicum is de verwachting middelhoog. Op basis van de historische kaarten worden er geen resten uit de Nieuwe Tijd verwacht.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze ^{5.1.2e} de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Op basis van het booronderzoek kan het verwachtingsmodel worden gehandhaafd. Indien hier bodemverstoringen werkzaamheden plaatsvinden, is archeologisch vervolgonderzoek van toepassing. Algemeen zijn hoge zwarte enkeerdgronden aangetroffen, waar meestal het afgedekte, oorspronkelijke (afgetopte) bodemprofiel is aangetroffen. Verder zijn er sporen van landinrichting (sloten) aangetroffen uit de Nieuwe Tijd en mogelijk andere sporen.

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Echter, ook wordt gesteld dat in het verleden de grond reeds is geroerd bij de bouw van de bestaande woningen, en deze ook weer geroerd zal worden bij de sloop van deze woningen. Daarbij zijn de gronden in het plangebied reeds grotendeels bebouwd en in gebruik geweest. De potentiële aanwezige archeologische indicatoren zijn dan ook naar verwachting reeds grotendeels verstoord. Daarnaast is het onmogelijk ^{5.1.2e} momenteel nader onderzoek middels proefsleuven uit te voeren, dit omdat de woningen nog niet gesloopt zijn en nog bewoond worden. Daarbij wordt het planvoornemen gefaseerd uitgevoerd de komende jaren. ^{5.1.2e} de archeologische verwachtingen daarom te borgen wordt de archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse van het plangebied overgenomen en behouden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische dubbelbestemmingen komen met dit bestemmingsplan te vervallen.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 6,8 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 4) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 19 woningen. Het plan voldoet daarmee aan de definitie van 'een besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten.

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

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

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

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

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

5.8.3 Conclusie

De in paragraaf 5.8.2 opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld ^{5.1.2e} in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Regionaal waterprogramma beschrijft hoe de provincie de komende jaren aan de slag wilt gaan met het water. De waterschappen houden met dit programma rekening in hun Waterbeheerprogramma. Op 15 december 2021 is door Provinciale Staten het Regionaal waterprogramma 2021-2027 vastgesteld.

In februari 2022 is de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven.

De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe ‘Water en mens in hun element’ draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave ^{5.1.2e} zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

- **Klimaatrobuust gebied:** Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- **Veilig gebied:** Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat het waterschap daarbij wendbaar kan inspelen op ontwikkelingen. Het waterschap voert zijn beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.
- **Circulaire Economie en Energietransitie:** Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij is de ambitie ^{5.1.2e} in 2050 onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.
- **Gezonde leefomgeving:** Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt ^{5.1.2e} nauwe samenwerking met onze partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. ^{5.1.2e} de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Rijn en IJssel is in voorliggend geval geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van de watertoets volgt dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. De watertoets is opgenomen als bijlage 8 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde wateraspecten en adviezen waar rekening mee gehouden moet worden.

6.2.2.1 Advies afvoer hemel- en afvalwater

In voorliggend geval worden 43 woningen gesloopt en hiervoor in ^{5.1.2e} woningen gerealiseerd. Met de voorliggende herontwikkeling wordt dan ook geen verhard oppervlakte toegevoegd, maar verhard oppervlakte uitgeruild en wordt het plangebied in de toekomst groener ingericht dan thans het geval is.

^{5.1.2e} te voorkomen dat de omgeving belast wordt met extra hemelwater en daaraan gerelateerde problemen, dient in het plangebied zelf tevens rekening te worden gehouden met de bergingscapaciteit van hemelwater. De bergingseis die hierbij geldt is die voor een bui van T100+10% (dat is een bui die eens per 10 jaar voorkomt, met 10% erbij in verband met de klimaatontwikkelingen). Dit is een bui van 40 mm. De benodigde waterberging komt met een totale verharding van oppervlakte $M^2 \times 80 \text{ mm} = \text{bergingsopgave } m^2$.

Verwacht wordt dat de waterberging wordt geborgd middels een krattenconstructie onder de parkeerkoffers, zie afbeelding 3.1, of in de (achter)tuinen bij de woningen, dit met inachtneming van de grondwaterstanden en doorlatendheid van de bodem.

Huishoudelijk afvalwater wordt, net als in de bestaande situatie, op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd.

6.2.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling heeft een positieve invloed op de waterhuishouding, aangezien er sprake is van een afname van de hoeveelheid verharding in het plangebied (het aantal woningen wordt van 43 verminderd naar 38). Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt ^{5.1}_{2e} keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen ^{5.1}_{2e} ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen ^{5.1.1}_{2e} een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin worden de beperkingen aangegeven waaraan het gebruik van de gronden en bouwwerken zijn gebonden.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk ^{5.1.1}_{2e} op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt beschreven dat er een wijzigingsbevoegdheid bestaat ^{5.1.1}_{2e} de bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn de algemene regels ten aanzien van de te doorlopen procedure gegevens voor een besluit tot het stellen van een nadere eis of het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Groen’ (Artikel 3)

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn de openbare groenzones, rondom de woonblokken in het plangebied. Deze zijn zo neergelegd dat eveneens de groene ‘binnentuin’ in het zuidelijke cluster met deze bestemming is voorzien, eveneens de gronden waarop geen woningbouw plaatsvindt zijn van deze bestemming voorzien (van wonen naar groen). Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen en de

exacte invulling van deze gronden zal met de toekomstige bewoners worden afgestemd. Ook zijn er parkeerplaatsen in deze gronden beoogd. Tevens kunnen er ondermeer speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en/of doeleinden van openbaar nut worden aangelegd.

‘Tuin’ (Artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, en ook voor erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Dit betreffen daarmee de voortuinen van de woningen in het plangebied. In en op deze gronden zijn ook daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ook voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

‘Verkeer-Verblijfsgebied’ (Artikel 5)

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden betreffen de langsparkerplaatsen aan de Koningin Julianastraat (het woonblok aan de oostelijke zijde van de weg) en zijn bestemd voor parkeren en ook wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden.

‘Wonen’ (Artikel 6)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, conform het bestaande planologische regime, in hoofdzaak bestemd voor wonen, dit met de bijhorende doeleinden en ondergeschikte doeleinden, zoals tuinen, wegen en paden en parkeervoorzieningen, water en verhardingen.

Voor een hoofdgebouw geldt dat deze binnen een bouwvlak moet worden gebouwd en dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. De afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet in hoofdzaak minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld hoofdgebouw. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

Tenslotte is een regel opgenomen, een zogenaamde omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Hiermee zijn de vervolgonderzoeken in het kader van het aspect ‘ecologie’ geborgd en is het verboden ^{5.1.2e} zonder een omgevingsvergunning bouwwerken in het plangebied geheel of gedeeltelijk te slopen. Dit bepaalde is niet van toepassing indien een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen ten aanzien van de genoemde diersoorten, dan wel wordt aangetoond dat geen ontheffing benodigd is.

‘Waarde - Archeologische Verwachting 1’ (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en bodemingrepen welke dieper gaan dan 0,40 meter, moet een rapport worden opgesteld, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de ontwikkeling betrekking heeft voldoende in wordt vastgesteld.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten ^{5.1.}_{2e} al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland.

9.1.3 Omgevingsdienst Achterhoek

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Omgevingsdienst Achterhoek.

9.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Voorliggend bestemmingsplan wordt ter beoordeling naar waterschap Rijn en IJssel verstuurd.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Eveneens wordt er een participatie-/inloopavond in juli 2023 georganiseerd, waarop de belangstellenden en belanghebbenden worden uitgenodigd. Een samenvatting van deze bijeenkomst zal te zijner tijd op deze plek worden opgenomen.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundigplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoeken

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan Wet Natuurbescherming

Bijlage 6 Archeologische onderzoek

Bijlage 7 Archeologisch vervolgonderzoek Programma van Eisen

Bijlage 8 Watertoets

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 4 9 10 11 14 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 27 28 29 30 31 33 34 35 36 39 40 42 43 44 45