

**TAM omgevingsplan 'Buitengebied, locatie
Varsseveldsweg 38, Terborg**

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit

Motivering

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging planlocatie	9
1.3	Geldende plannen	11
1.4	Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	15
2.1	Huidige situatie	15
2.2	Toekomstige situatie	18
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid en Rijksregels	23
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	25
3.3	Regionaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	31
4.1	Bodem	31
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.3	Flora en fauna	35
4.4	Geluid	37
4.5	Luchtkwaliteit	39
4.6	Milieubelastende activiteiten	40
4.7	Omgevingsveiligheid	41
4.8	Water	43
4.9	Duurzaamheid	47
4.10	Verkeer en parkeren	48
4.11	Kabels en leidingen	49
4.12	M.E.R.-beoordeling	49
4.13	Ladder voor duurzame verstedelijking	50
4.14	Gezondheid	51
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	53
5.1	Economische uitvoerbaarheid	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.3	Eindconclusie	54

Bijlagen motivering

Bijlage 1	Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek Varsseveldseweg 38 te Terborg
Bijlage 3	Quickscan Natuurwaardenonderzoek Varsseveldseweg 38 Terborg
Bijlage 4	Oplegnotitie toets aan actuele wet- en regelgeving flora en fauna
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeer Varsseveldseweg 38 te Terborg
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek geluidwering Varsseveldseweg38
Bijlage 7	Digitale watertoets

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	65
Artikel 1	Toepassingsbereik	65
Artikel 2	Begrippen	66
Artikel 3	Meten en rekenen	71
Hoofdstuk 2	Specifieke regels over functies	73
Artikel 4	Agrarisch met waarden	73
Artikel 5	Wonen	74
Hoofdstuk 3	Algemene regels over waarden	77
Artikel 6	Toepassingsbereik	77
Artikel 7	Aanvraagvereisten	78
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	79
Artikel 9	Bestaande maatvoering	80
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	82
Hoofdstuk 4	Regels ter bescherming van waarden en objecten	83
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	83
Hoofdstuk 5	Overgangsregels	87
Artikel 13	Overgangsrecht	87

Bijlagen regels

Bijlage 1	Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing
------------------	--

Vaststellingsbesluit

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Camping Halfweg is gevestigd aan de Varsseveldseweg 38 te Terborg. De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar principemedewerking uitgesproken om de kleinschalige camping om te vormen naar een bestemming/functie 'Wonen' met als nevenactiviteit de bestaande kleinschalige camping. De schuur waarin eigenaren/initiatiefnemers al sinds 2013 wonen, zal als woning worden bestemd. Naast de kleinschalige camping worden op het zuidelijke terreindeel enkele paarden gehouden, waarvoor een paardenstal/-schuur en een paardenbak aanwezig is.

Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan voor de planlocatie Varsseveldseweg 38 te Terborg noodzakelijk.

1.2 Ligging planlocatie

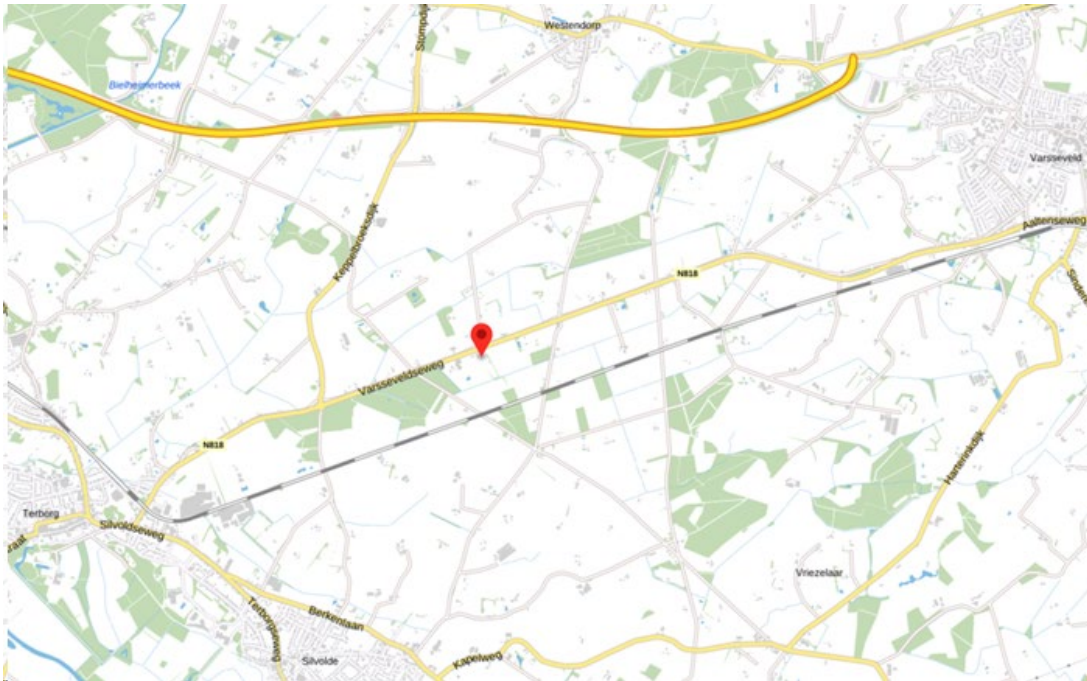
De kleinschalige camping aan de Varsseveldseweg 38 te Terborg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. De planlocatie is gelegen achter het voormalige Café Halfweg langs de provinciale weg N818. De planlocatie bevindt zich globaal circa 3 kilometer ten oosten van Terborg en circa 4 kilometer ten westen van Varsseveld.

De planlocatie bestaat uit het kadastrale perceel bekend als gemeente Wisch, sectie B, nummer 3515 met een totale oppervlakte van 9.661 m² en is op onderstaande luchtfoto in figuur 1 rood omlijnd weergegeven.



Figuur 1: De planlocatie is globaal rood omlijnd weergegeven op een luchtfoto uit 2023, de schuur met de woonfunctie bevindt zich ter plaatse van de gestippelde rechthoek (bron: PDOK Viewer)

De planlocatie is gelegen in het buitengebied met verschillende functies, zoals agrarische bedrijvigheid, woonfuncties, enkele niet-agrarische bedrijven en bosschages. In figuur 2 is een uitsnede van de topografische kaart met het plangebied in z'n omgeving te zien.



Figuur 2: Het plangebied ter plaatse van de rode druppel in zijn omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende plannen

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek op 28 juni 2018. Nu de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' een onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek.



Figuur 3: Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' met ter plaatse van de rode druppel het huidige bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie komt overeen met het huidige bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblifsrecreatie' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', het gehele felgroene vlak in figuur 3. Het meest noordelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de rode druppel tot aan de dikke zwarte lijn, vormt het bouwvlak. Hierbinnen is een maximum bebouwd oppervlak van 245 m² met een maximum goot- en nokhoogte van 3 en 6 m ten dienste van het kleinschalig kampeerterrein toegestaan. Er is geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, zodat een (bedrijfs-)woning niet is toegestaan. De aanduiding als kleinschalig kampeerterrein loopt tot de stippellijn. Het zuidelijke stuk van de planlocatie heeft alleen de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt vrijwel voor de gehele planlocatie, behoudens een kleine strook aan de noordzijde. De gebiedsaanduiding 'groene ontwikkelingszone' geldt voor de gehele omgeving. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat zich ter plaatse van het paars weergegeven vierkantje zich een antennemast bevindt. Deze antennemast en de ondergrond is geen eigendom van initiatiefnemers en behoort daarom niet tot de planlocatie.

Het gebruik van de planlocatie als (burger)woning met de bijbehorende bijgebouwen, zoals de paardenstal, is niet passend binnen deze vigerende verblifsrecreatieve bestemming.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader wordt getoetst aan de relevante beleidskaders op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten wordt het initiatief getoetst aan diverse milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid wordt aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit planinitiatief en een algehele conclusie getrokken, waarbij gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

In 2013 hebben de initiatiefnemers Camping Halfweg aan de Varsseveldseweg 38 te Terborg aangekocht. Het kampeerterrein bestaat uit 20 standplaatsen. De kleinschalige camping biedt basisvoorzieningen met ruime standplaatsen voor caravans, campers en tenten. De gasten mogen hun auto meenemen naar hun standplaats. Tot voor kort bevonden zich onder de standplaatsen ook enkele blokhutten, twee stacaravans en een chalet. Omdat uitsluitend mobiele kampeermiddelen door de gemeente worden toegestaan, zijn deze min of meer permanente bouwwerken het afgelopen jaar vrijwel allemaal verwijderd. Het chalet is buiten gebruik gesteld. Ook de tijdelijke bewoning op het campingterrein van mensen, die hier mede door de gemeente Oude IJsselstreek werden geplaatst, is inmiddels beëindigd.

Acht standplaatsen verspreid over de camping beschikken over privé-sanitair, terwijl de overige campinggasten gebruik maken van het sanitairgebouw binnen het bouwvlak aan het begin van het campingterrein. Tevens bevindt zich aldaar ook een recreatieruimte met een wasmachine en de mogelijkheid voor het stallen van fietsen. Op het voorterrein is tevens parkeerruimte voor bezoek en zijn hier 3 plaatsen beschikbaar voor campers die op een verharde ondergrond willen staan.

Als hobby en extra meerwaarde voor de campinggasten worden enkele paarden gehouden. Deze paarden worden gehuisvest in een paardenstal aan de achterzijde van de camping. Het gedeelte met de verblijfsrecreatieve bestemming zonder nadere aanduiding is in gebruik als uitloopweide en paardrijbak. Campinggasten kunnen de paarden aaien en eventueel helpen bij de verzorging van de dieren.



Figuur 4: Impressie van het kampeerterrein (bron: Campinghalfweg.nl)

De voorgaande eigenaar woonde reeds in een voormalige schuur, waar een overdekt terras/serre aan vast is gebouwd en waar zich tevens de receptie bevindt. Initiatiefnemers hebben na aankoop van de planlocatie eveneens hun intrek genomen in deze tot woning verbouwde schuur, zie de foto in figuur 5. Dit gebouw heeft een oppervlakte van circa 92 m² en de aangebouwde serre meet circa 39 m².



Figuur 5: Bestaande situatie van de tot woning verbouwde schuur met aangebouwde serre (bron: ROLin Advies Achterhoek)

Binnen het plangebied zijn de afgelopen periode al diverse bouwwerken verwijderd, zoals enkele stacaravans en blokhutten. In figuur 6 is de bestaande situatie van eind 2023/begin 2024 weergegeven, waarbij zoveel mogelijk de nummers zijn aangehouden van de oorspronkelijk geïnventariseerde bouwwerken. De sanitaire units 5, 11, 12 en 18 alsmede de recreatieruimte 6 bestaande uit een fietsenhok en een wasserette voor de campinggasten hebben een gezamenlijke oppervlakte van naar boven afgerond 53 m². Voor die bouwwerken is op basis van het geldende bestemmingsplan inmiddels een omgevingsvergunning bouwen verleend. Ter plaatse van het huisnummer 38 bevindt zich de te legaliseren woning met een aangebouwde serre. Deze serre van 39 m² is aan te merken als bijbehorend bouwwerk. De paardenschuur met daarachter een overkapping voor de opslag van hooi en zaagsel heeft volgens de gemeente een oppervlakte van circa 90 m², al is eerder een oppervlakte van 103 m² geïnventariseerd. De opslagruimtes 3 en 4, chalets 7 (reeds verwijderd) en 14 met aangebouwde serre 15 hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 180 m², maar deze bouwwerken zullen nog verwijderd worden. In het weiland ten zuidoosten van het kleinschalige kampeerterrein is een paardrijbak met een houten afrastering van gemiddeld 1,2 m hoog en 4 lichtmasten van circa 5,6 m hoog aanwezig.



Figuur 6: Bestaande situatie van bouwwerken binnen het huidige bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein' (bron: Bouwkundig Bureau J. Mentink)

De planlocatie is voorzien van een degelijke landschappelijke inpassing met houtsingels rondom. De hoogstamfruitbomen op het terrein en de aanwezige houtsingels blijven behouden.

De kleinschalige camping wordt omgeven door agrarische gronden, burgerwoningen en enkele bedrijven. De voormalige horeca 'Café Halfweg' aan de Varsseveldseweg 36, welke vóór Camping Halfweg is gelegen, is al meer dan een decennium geleden gesloten. De huidige eigenaren van het voormalige café met inpandige bedrijfswoning hebben een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om hier te mogen wonen. Aan de Varsseveldseweg 34 is een metaalbewerkingsbedrijf gevestigd. Andere burgerwoningen zijn tussen dit bedrijf en de planlocatie gesitueerd. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Wel is er agrarisch grondgebruik in de vorm van met name weilanden en zijn er enkele bosschages te vinden nabij het plangebied.

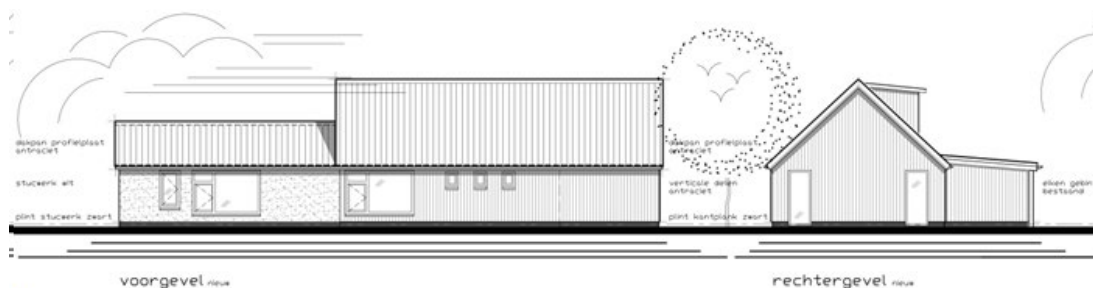
2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar principemedewerking uitgesproken om de kleinschalige camping om te vormen naar een hoofdfunctie 'Wonen' met als nevenactiviteit de bestaande kleinschalige camping. Met voorliggend plan wordt de bewoning binnen de planlocatie door de initiatiefnemers gelegaliseerd inclusief de paardenstal als bijbehorend bouwwerk bij de woning. Het kleinschalige kampeerterrein wordt voortgezet als nevenactiviteit bij deze woonfunctie. Het kleinschalige kampeerterrein heeft maximaal 25 standplaatsen ten behoeve van mobiele kampeermiddelen en dient in de wintermaanden gesloten te zijn. De toegestane oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen bij een woning bedraagt maximaal 150 m². De bebouwde oppervlakte voor het kleinschalige kampeerterrein mocht en mag 245 m² bedragen. De totale oppervlakte aan bebouwing mag derhalve maximaal 395 m² zijn. Naast de bebouwing van de paardenstal, de serre/receptie voor zowel privé als camping, het sanitair en de recreatieruimte (wasserette en fietsenstalling) wordt in de nabije toekomst een (kap-)schuur voorzien. Deze schuur krijgt een kleine werkplaats/opslag en stalling van de werktuigen en machines voor het onderhoud van het campingterrein, maar ook voor de stalling van (eigen) kampeermiddelen en de paardentrailer. Ook de eigen auto's kunnen indien hiervoor ruimte resteert in deze schuur geparkeerd worden, maar vermoedelijk worden deze op het erf geparkeerd. Op de gewenste situatietekening in figuur 7 is deze schuur ingetekend met een oppervlakte van 90 m², maar deze schuur wordt mogelijk in de toekomst nog vergroot. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken al dan niet ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein bedraagt in elk geval 272 m² (of 285 m² indien de grotere maat van de paardenschuur met overkapping wordt aangehouden). Dat betreft de bouwwerken welke aanwezig zijn dan wel waarvoor concrete plannen bestaan. Dit is dus exclusief een eventuele vergroting van de te bouwen (kap-)schuur. Voor deze eventuele vergroting van de beoogde (kap-)schuur dan wel om te voorzien in andere behoeften van Camping Halfweg resteert nog de planologische ruimte van 395 – 272 = 123 m² (110 m² indien de paardenschuur wel de grotere oppervlakte blijft te hebben) aan bijbehorende bouwwerken. Het voorbeeld van de verschillende metingen van de paardenschuur laat zien dat het opnemen van een te kleine oppervlakte bijbehorende bouwwerken onwenselijk is. Achter het kleinschalige kampeerterrein blijft het zuidelijke terreindeel beschikbaar als paardenweide met de bestaande paardrijbak.



Figuur 7: Gewenste situatie van de gebouwen en bouwwerken binnen het bouwvlak van voorliggend omgevingsplan ten behoeve van het plangebied (bron: Bouwkundig Bureau J. Mentink)

De voormalige schuur heeft een beperkte hoogte met veel te lage schuine wanden, waardoor de verdieping niet efficiënt is in te richten indien deze moet voldoen aan de geldende bouwweisen. Bovendien willen initiatiefnemers de woning zo aanpassen dat deze meer levensloopbestendig is. Hiertoe wordt een aanbouw gerealiseerd met daarin een slaapkamer op de begane grond. Enkele impressies van de gevelaanzichten en de nieuwe plattegrondindeling zijn in figuur 8 opgenomen, zodat een eerste indruk verkregen kan worden. De inhoud van de woning inclusief de nieuw te realiseren aanbouw bedraagt circa 400 m³ gemeten vanaf de bovenkant begane grond vloer/peil. Omdat de inhoud van een woning 750 m³ mag bedragen, levert dit ook bij kleine afwijkingen in de berekening geen knelpunten op.





Figuur 8: Impressies van de aanpassingen van de als woning te bestemmen schuur.

(bron: Bouwkundig Bureau J. Mentink)

Hoewel reeds sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de planlocatie, zijn er altijd verbeteringen mogelijk. Hiertoe is door ROlin Advies Achterhoek een versterkingsplan opgesteld, overeenkomstig de eisen van de provincie voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groene ontwikkelingszone, welke tevens als landschappelijk inpassingsplan geldt. Het samenvattende kaartbeeld is onderstaand weergegeven in figuur 9. Het volledige 'Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing Varsseveldseweg 38 Terborg' inclusief onderbouwing d.d. maart 2024 is bijgevoegd als Bijlage 1.



Figuur 9: Kaartbeeld Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing Varsseveldseweg 38 Terborg (bron: ROlin Advies Achterhoek)

Een samenvatting van deze onderbouwing wordt hier weergegeven:

Door het planinitiatief mogen de kernkwaliteiten natuur en landschap niet worden aangetast. Het plangebied is gelegen in deelgebied 35 'IJzerlo – Silvolde' en maakt meer specifiek onderdeel uit van de ecologische verbindingszone 'Oude IJssel oost/Keizersbeek', waarvoor model das geldt. Dit model bestaat uit een brede landschapszone. De zone is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. Dit model is, behalve voor das en boommarker, functioneel voor allerlei dieren van bossen, bosranden en kleinschalig landschap.

Qua landschappelijke waarden zijn er binnen het plangebied van een kleine hectare al veel landschapselementen aanwezig. Zo staan er binnen het kleinschalige campingterrein diverse hoogstamfruitbomen, terwijl er om het graslandperceel een mooie houtsingel aanwezig is. Ook rondom de kleinschalige camping staat aan de ene zijde een houtsingel en aan de andere zijde een smallere houtsingel/bomenrij met een iets jongere aanplant.

Naast het behoud van de bestaande landschapselementen, worden 6 hoogstamfruitbomen en circa 85 m beukenhaag aangeplant en minimaal 200 m² aan takkenrillen gerealiseerd. Deze maatregelen leveren 233 versterkingspunten op, terwijl het aantal impactpunten van de ruimtelijke ontwikkeling 130 bedraagt. De balans van versterkingsmaatregelen minus de versterkingsopgave resulteert derhalve in een positief saldo van $233 - 130 = + 103$ punten. Met deze positieve balans wordt voldaan aan de versterkingsopgave voor deze ontwikkeling in de Groene ontwikkelingszone. Gezien de vele schuilmogelijkheden en de variatie aan landschapselementen kent het plangebied een grote mate van biodiversiteit. Door de kleinschaligheid van het terrein, wat verder wordt versterkt met de aanplant van de fruitbomen en de beukenhagen, is het plangebied passend binnen het kleinschalige kampenlandschap. Dit versterkingsplan en vooral de instandhouding van de bestaande landschapselementen draagt bij aan de ecologische verbindingszone en de voorgestane landschapszone van model das.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties 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 de ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);

- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijkswegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Ten aanzien van dit project gelden rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van gezondheid en milieu. De uitgevoerde onderzoeken en onderbouwingen ten aanzien van de in § 5.1.4 Bkl relevante aspecten, zoals de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, geur en bodemkwaliteit worden in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing toegelicht.

Van de rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, zoals bedoeld in § 5.1.5 Bkl heeft alleen de ladder voor duurzame verstedelijking een specifieke toelichting, welke in paragraaf 4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gegeven.

Nationale woon- en bouwagenda

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Dit initiatief is niet in strijd met de Nationale woon- en bouwagenda.

Toetsing rijksbeleid

Het voorliggende plan betreft de legalisatie van een woonfunctie in een schuur in het buitengebied, waarbij het kleinschalige kampeerterrein wordt voortgezet als nevenactiviteit bij deze woonfunctie. Uit de toetsing aan de relevante aspecten met betrekking tot gezondheid en milieu, evenals de ladder voor duurzame verstedelijking in hoofdstuk 4 blijkt dat voldaan wordt aan de rijksinstructieregels. Daarnaast zijn bij dit kleinschalige initiatief waarbij diverse functies gecombineerd worden, geen nationale belangen gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruitgelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie; omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefklimaat: dynamisch, divers, duurzaam.

Voor dit initiatief is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van belang. Over deze ambitie wordt het volgende gesteld: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Dit plan benut de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);

- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Voor dit initiatief zijn de instructieregels m.b.t. tot de Groene ontwikkelingszone (par. 5.2.2) van belang. Het opgestelde versterkingsplan, wat tevens het landschappelijk inpassingsplan vormt, is reeds toegelicht in paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het complete versterkingsplan is in bijlage 1 opgenomen.

Bij de instructieregels met betrekking tot de ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking zijn de woonlocaties en specifiek de doorwerking van de Regionale woonagenda (artikel 5.64) van belang, zodat een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Gelderland wordt gewaarborgd. Het legaliseren van de woning binnen de planlocatie is passend binnen de Regionale woonagenda, zoals in de volgende paragraaf (3.3 Regionaal beleid) van deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd.

Tot slot moet op basis van de instructieregel klimaatadaptie (paragraaf 5.7.6) een omgevingsplan wat een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving van deze aspecten voor de planlocatie aan de Varsseveldseweg 38 te Terborg is te vinden in paragraaf 4.9 Duurzaamheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de klimaatatlas.

Toetsing provinciaal beleid

Voorliggend initiatief voorziet in de legalisatie van een woning op een bestaand kleinschalig kampeerterrein. Met het opgestelde versterkingsplan, toetsing aan de Regionale woonagenda en de beschrijving van de klimaataspecten wordt voldaan aan de provinciale instructieregels. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. De gemeenteraad van Montferland heeft de visie niet formeel vastgesteld, maar daaraan wel instemming betuigd, omdat Montferland voor ruimtelijk ordening tevens deel uitmaakt van de Stadsregio.

De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied;
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen zullen gevolgen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ze hebben ook invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven goed te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel is, dat de Achterhoek ook in de toekomst een vitale, regionale economie heeft en een zeer prettige omgeving blijft om in te wonen en te recreëren.

Regionale Woonagenda 2023-2030

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. 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.

De regio heeft de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. De regio streeft ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar.

De regio investeert de komende jaren fors in een toename van betaalbare woningen. Daarbij wordt zoveel mogelijk bij de ambities van het Rijk aangesloten om tot en met 2030 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen.

De gemeente Oude IJsselstreek wil tot en met het jaar 2030 1500 woningen realiseren. Van deze woningen zullen 450 vallen binnen de sociale huursector en daarnaast is het doel om 75 huurwoningen met een sociale huurgrens tot € 1.000 per maand te realiseren. Verder moeten 484 van de koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1009 betaalbare woningen en derhalve 491 koopwoningen in de vrije sector.

Toetsing regionaal beleid

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 is deels achterhaald door de tijd en de ontwikkelingen. Dit initiatief is niet strijdig met de Regionale Structuurvisie Achterhoek. Van bevolkingskrimp is echter geen sprake meer, maar er dient gebouwd te worden naar behoefte. Die aanpassing in het beleid is verwerkt in de Regionale Woonagenda 2023-2030. Omdat met voorliggend plan één extra woning wordt gerealiseerd, draagt dit initiatief in beperkte mate bij aan de doelstellingen van deze Woonagenda. Aan de woning in de schuur zullen de nodige maatregelen qua duurzaamheid en bouwveiligheid genomen moeten worden. Na deze investeringen zal door de ligging in het buitengebied de waarde van de woning waarschijnlijk wel boven de grens van € 355.000 komen, zodat deze als koopwoning in de vrije sector beoordeeld moet worden.

Dit initiatief is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen 'leven' en 'het maken' lopen als een rode draad door de toekomstvisie. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

1. Benut de stroom van de Oude IJssel
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
2. Florerende Smart Industrie
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
3. Vitaal platteland
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
4. De allernieuwste energie
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
5. Groene parels
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
6. Gezond oud worden én gezond jong zijn
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
7. Het witte vel
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- De sociale huurvoorraad
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw Oude IJsselstreek

De (regionale) 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' zijn in september 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De lokale kwaliteitscriteria zijn een aanvulling en zijn vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2020. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken.

De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het meest recente Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026

Op 18 januari 2022 is de klimaatagenda 2022-2026 vastgesteld. Met deze Klimaatagenda wordt de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst vastgelegd. Daarnaast is een uitvoeringsagenda voor 2022 tot en met 2026 beschreven. Steeds duidelijker wordt welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering, waaronder droogte, wateroverlast, overstromingen en hittestress aan te pakken

De effecten van klimaatverandering worden opgedeeld in vier hoofdthema's:

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: hitte. Klimaatverandering wordt ook wel 'global warming' genoemd. We moeten er rekening mee houden dat we in de zomer vaker met extreme hitte te maken krijgen.
- Drogere zomers: droogte. Het wordt warmer en neerslagpatronen worden grilliger. Vooral in de zomers zullen we steeds meer te maken krijgen met langdurige periodes van droogte en de effecten van (zoet) watertekorten.

Welstandsnota

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, waarin is opgenomen waar bij de toetsing voor een betreffend gebied of bouwwerk rekening mee moet worden gehouden. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.

Toetsing gemeentelijk beleid

Voorliggend initiatief voorziet in de legalisatie van een woning in een bestaande schuur op een bestaand kleinschalig kampeerterrein. Dit kan worden gezien als een transformatie van leegstaand vastgoed. Door de kwaliteitsverbetering van de woning en het versterken en de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein wordt de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid verbeterd. De woning wordt aangepast, zodat deze voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025, de Toekomstvisie Oude IJsselstreek en de Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.

Met het versterkingsplan wordt de landschappelijke inpassing van de planlocatie verder versterkt, wat aansluit bij het gewenste toekomstbeeld van de Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen.

Daarnaast is de klimaatatlas geraadpleegd om de aspecten wateroverlast, hitte, droogte en overstroming voor de planlocatie tegen het licht te houden. Uit deze toetsing in paragraaf 4.9 blijkt dat er geen maatregelen benodigd zijn, zodat dit initiatief klimaatbestendig is en voldoet aan de gemeentelijke Klimaatagenda.

Voor de aanpassingen aan de woning is een omgevingsvergunning bouwen benodigd, waarbij tevens toetsing aan de Welstandsnota plaatsvindt.

Het gemeentelijk beleid staat de voorgenomen ontwikkeling daarmee niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

In verband met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging/wijziging van het omgevingsplan heeft Montferland Milieu B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd aan de Vasseveldseweg 38 te Terborg. Het rapport d.d. 14 september 2023 is als bijlage 2 bijgevoegd.

In dit rapport wordt op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek het volgende geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de bovengrond (Noord) is een licht verhoogd gehalte aan lood en PAK aangetoond.
- In de bovengrond (zuid) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In de ondergrond (gehele locatie) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de streef- en achtergrondwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Geconcludeerd kan worden dat binnen de onderzoekslocatie, geen belemmeringen met betrekking tot het aspect bodem zijn voor de beoogde legalisering van de woonfunctie en het blijvende gebruik als camping.

Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor dit initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Op grond van het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'/het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek is aan vrijwel de gehele planlocatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend. Een kleine strook aan de noordzijde van de planlocatie kent geen archeologische verwachtingswaarde en heeft daarom geen dubbelbestemming gekregen. Het grootste deel van de planlocatie heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bij het uitvoeren van bodemwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen. Uitgezonderd van deze onderzoeksplicht zijn de vervanging van bestaande bouwwerken of het maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering vergroten van bouwwerken of uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze afstand. Ook werken en werkzaamheden, die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of tot het normale beheer en onderhoud behoren, zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht. Hieronder vallen tevens de vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen. Met het legaliseren van de woning en de aanplant overeenkomstig het versterkingsplan worden geen bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering uitgevoerd. Voor het realiseren van een slaapkamer op de begane grond wordt slechts 1 m buiten de strook van 2,5 m uit de bestaande fundering gerealiseerd. De nieuwbouw van een bijgebouw met een oppervlakte van circa 90 m² wordt voorzien ter plaatse van een inmiddels verwijderd chalet, waarbij tevens graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden om de water- en rioleringsleidingen te demonteren. De ondergrond is al veelvuldig geroerd, zowel ter plaatse van de uitbreiding van de woning als het beoogde nieuwe bijgebouw. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek benodigd.

Wel geldt de verplichting tot het melden van archeologische toevalsvondsten, zoals in artikel 5.10 van de Erfgoedwet is opgenomen. Dit artikel luidt als volgt: “Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.” Het gaat dan bijvoorbeeld om archeologische vondsten, oud muurwerk, een beerput of een waterput. Ook wordt geadviseerd om de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Oude IJsselstreek in voorkomend geval hierover direct te informeren.

Cultuurhistorie

De voormalige schuur waarin de initiatiefnemers woonachtig zijn, heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Voor de basis van dit gebouw is al vergunning verleend op 5 februari 1925 als schuurtje met een maatvoering van 6,60 x 10 m. Dit was een bijgebouw behorende bij Café Halfweg, een bekende horecagelegenheid langs de doorgaande weg tussen Terborg en Varsseveld. Op bouwvergunningen voor andere bouwwerken in 1982 en 1994 staan de contouren van dit gebouw op de situatie vermeld met de maatvoering van de huidige woning. Op tekening bij de bouwvergunning van 1994 staat het gebouw vermeld als bar, hal, douche, wc's en cv evenals een gedeelte overdekt terras.

Op de figuren 10 t/m 14 zijn diverse uitsneden van topografische kaarten van topotijdreis.nl weergegeven. Rond 1900 was er bij de planlocatie nog geen bebouwing te zien. Opvallend genoeg was iets verderop aan de overzijde van de doorgaande weg wel bebouwing te zien, die als “Halfwegen” werd aangeduid. Deze doorgaande weg, rond 1900 aangeduid als Grindweg, is bekend als een oude handelsweg/hessenweg. Op de topografische kaart van 1927 is voor het eerst bebouwing te zien ter plaatse van het plangebied. De omliggende gronden zijn ontgonnen en in agrarisch gebruik genomen.



Figuur 10: Uitsnede van de topografische kaart uit 1900 met het plangebied in het midden van de kaart weergegeven met een open rondje (bron: topotijdreis.nl)



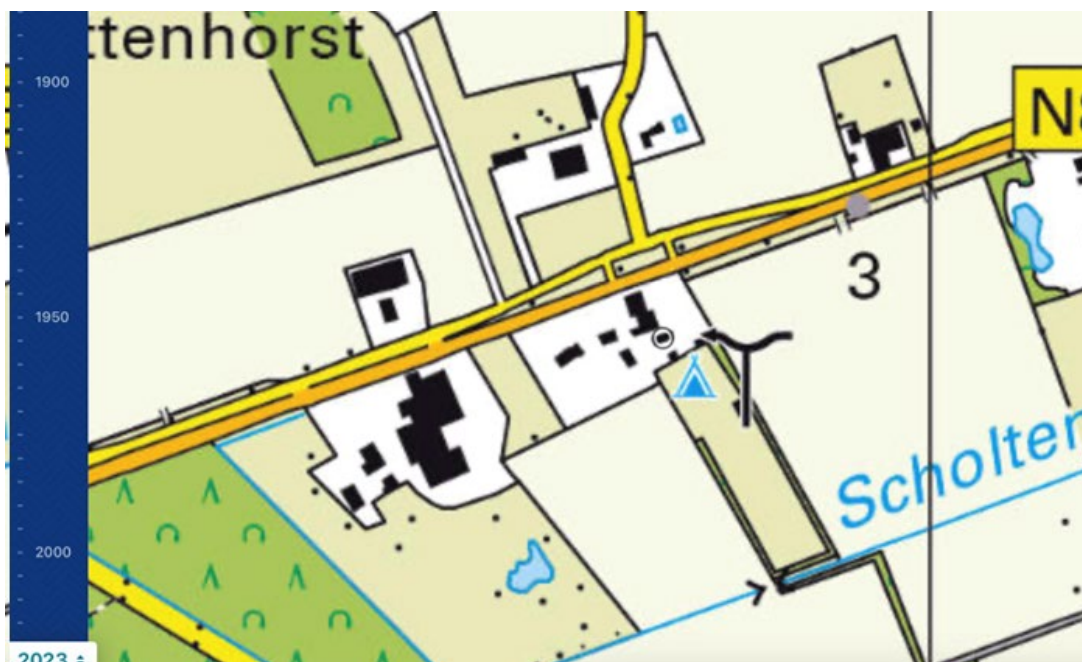
Figuur 11: Uitsnede van de topografische kaart uit 1927 met het plangebied in het midden van de kaart weergegeven met een open rondje (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 12: Uitsnede van de topografische kaart uit 1954 met het plangebied in het midden van de kaart weergegeven met een open rondje (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 13: Uitsnede van de topografische kaart uit 1993 met het plangebied in het midden van de kaart weergegeven met een open rondje (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 14: Uitsnede van de topografische kaart uit 2023 met het plangebied in het midden van de kaart weergegeven met een open rondje (bron: topotijdreis.nl)

Op figuur 12 is te zien dat in 1954 de bebouwing bij en achter Café Halfweg aanzienlijk is uitgebreid. In 1993 is rond een groot deel van de planlocatie beplanting aangebracht, waardoor zowel de kleinschalige camping als de daarachterliggende weide is ingepast. Op de actuele topografische kaart is de camping nadrukkelijk vermeld. Deze bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Om te beoordelen of de activiteit voldoet aan de regels ter bescherming van de natuur, is een 'Quickscan Natuurwaardenonderzoek Varsseveldseweg 38 Terborg' door Natuurbank Overijssel uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is op 7 september 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het rapport d.d. 26 september 2023 is als bijlage 3 bijgevoegd. Na beoordeling door de Omgevingsdienst Achterhoek is geadviseerd om de quickscan te laten aanvullen met de wijzigingen in het wettelijk kader, de specifieke zorgplicht en opmerkingen met betrekking tot het foerageergebied van vleermuizen in verband met de lichtmasten van de paardenbak. Dit is een aparte 'Oplegnotitie toets aan actuele wet- en regelgeving flora en fauna' d.d. 14 juni 2024 geformuleerd, welke is bijgevoegd in bijlage 4. De samenvattende conclusies worden onderstaand weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt binnen de Groene Ontwikkelingszone, maar ligt buiten Natura 2000-gebied. Omdat sprake is van een ontwikkeling in de Groene Ontwikkelingszone, dient een versterkingsplan opgesteld te worden. Dit plan geeft aan, op welke wijze de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone versterkt worden. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Korenburgerveen van ca. 17,21 km, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden.

Soortenbescherming

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 vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën uitsluitend benut als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde soorten niet af. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd dier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een beschermd dier beschadigd of vernield.

In de oplegnotitie is het geactualiseerde wettelijk kader na inwerkingtreding van de Omgevingswet geformuleerd. De relevante artikelen van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) met betrekking tot de soortenbescherming alsmede de specifieke zorgplicht zijn benoemd en getoetst. De Omgevingswet leidt niet tot andere conclusies t.a.v. wet- en regelgeving voor de bescherming van soort- en gebieden. Door het ontbreken van beschermde soorten en Rode-lijstsoorten in het plangebied is het niet nodig om nadere invulling te geven aan de (specifieke) zorgplicht door het opstellen van een ecologisch werkprotocol.

Daarnaast is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder ander de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland is verankerd. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Gelderland zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. In het separaat opgestelde 'Versterkingsplan Varsseveldseweg 38 Terborg' (zie paragraaf 2.3 en Bijlage 1) is nader ingegaan op de instructieregels omgevingsplan voor de Groene ontwikkelingszone, als onderdeel van het NNN.

Ook is in de oplegnotitie de invloed van de plaatsing van lichtmasten bij de paardenbak verduidelijkt. Hieruit blijkt dat lichtmijdende vleermuissoorten niet in het plangebied worden verwacht. De algemenere vleermuissoorten, zijnde gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis, zijn snelvliegende vleermuizen en worden wel in het plangebied verwacht. Deze algemenere soorten staan erom bekend bij straatverlichting te foerageren, omdat straatverlichting een aantrekkende werking heeft op sommige insecten en er hierdoor insectenconcentraties ontstaan. Het plaatsen van lichtmasten heeft dus geen negatief effect op de vleermuizen die in het plangebied foerageren.

Het resultaat van de toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat is dat er een versterkingsplan dient te worden opgesteld, vanwege de ligging in de Groene Ontwikkelingszone. Dit versterkingsplan is toegelicht in paragraaf 2.3 Toekomstige situatie en te vinden in Bijlage 1. Dit versterkingsplan is tevens op te vatten als landschappelijk inpassingsplan, waardoor ook de biodiversiteit wordt vergroot. Dit versterkingsplan is inmiddels door de provincie getoetst en akkoord bevonden.

Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen.

Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor "significante negatieve effecten" hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie- en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend.

De planlocatie aan de Varsseveldseweg 38 te Terborg is globaal op een vergelijkbare afstand van ca. 17 km tot de dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebieden (Korenburgerveen en Rijntakken nabij Lobith) gelegen als de planontwikkeling van het bestemmingsplan 'Woongebied Rivierduinen, vml. Buizenfabriek Silvolde' (NL.IMRO.1509.BP000166-VA01) gelegen. Deze herontwikkeling van een buizenfabriek naar 68 woningen en bijbehorende inrichting is een aanzienlijk grotere ontwikkeling dan voorliggend planinitiatief met de legalisatie van één woning, waarbij dit gebouw wordt verbouwd om aan de eisen van het Bbl te voldoen. Beide planlocaties zijn slechts op een halve kilometer afstand van elkaar gelegen. Bij de voor die grootschalige planvorming uitgevoerde Aerijs-berekeningen in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar berekend. Daarmee wordt geconcludeerd dat in dat geval geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de zowel de aanleg- als gebruiksfase van het plan. Gezien de veel kleinere omvang van de planontwikkeling aan de Varsseveldseweg 38 kunnen significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Tevens wordt opgemerkt dat effecten op Natura 2000-gebieden in Duitsland zijn uit te sluiten. In Duitsland geldt een ander toetsingskader waardoor een hogere stikstofdepositie is toegestaan (7,14 mol/ha/jaar). Grenzend aan de Nederlands - Duitse grens nabij Netterden ligt op circa 11 kilometer vanaf het plangebied het Natura 2000 gebied Hetter-Millingerbrug. Gezien de berekende stikstofdepositie op de natuurgebieden in Nederland, in combinatie met de afstand tot het natuurgebied, is het niet aannemelijk dat dergelijke hoge deposities worden verwacht op de natuurgebieden in Duitsland. Ook directe effecten zijn, gezien de afstand tot de planlocatie, uitgesloten.

Het aspect flora en fauna inclusief stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.4 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. De omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met een GPP (geluidproductieplafond). De waarde van het geluid mag bij nieuwe ontwikkelingen op geluidgevoelige gebouwen in principe niet meer bedragen dan de standaardwaarde. Voldoen aan de standaardwaarde leidt tot een voldoende kwaliteit voor de leefomgeving. Indien de waarde van het geluid niet voldoet aan de standaardwaarde dan kan onder voorwaarden een hogere waarde van het geluid toch worden toegelaten.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden.

Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaanachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Aangezien het plangebied niet gelegen is binnen een geluidaanachtsgebied van een spoorweg en/of in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein is gelegen, hoeft alleen aandacht besteed te worden aan het aspect wegverkeerslawaai.

Adviesburo Van der Boom heeft een onderzoek uitgevoerd naar de waarde van het geluid door wegverkeer op de locatie Varsseveldseweg 38 te Terborg, waarbij de ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een woonfunctie. Het rapport d.d. 16 februari 2024 is bijgevoegd in Bijlage 5. De conclusies worden hieronder samengevat weergegeven.

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Terborg, binnen de geluidzone van de provinciale weg N818 (Varsseveldseweg) op 44 meter uit de weg. De locatie ligt tevens op ruim 70 meter uit de Kwakstraat. Dit is een lokale weg met een lage verkeersintensiteit. Deze weg is akoestisch niet relevant.

De geluidbelasting door de Varsseveldseweg (N818) wordt conform de Aanvullingswet Geluid getoetst aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting door wegverkeer op de Varsseveldseweg (N818) bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek ex art 110-g Wgh (rekenpunt 1). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op de Varsseveldseweg (N818) overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is financieel, civieltechnisch en stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de gevels van de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Varsseveldseweg (N818) van 53 dB conform tabel III.2.

Voor gevels met een waarde van het gezamenlijk geluid van ten hoogste 53 dB bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bbl. Voor de gevels van de ontwikkeling zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is voor de Varsseveldseweg (N818) aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader wordt voldaan na het verlenen van hogere waarden (zie paragraaf 4.3 van het rapport). Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening / evenwichtige toedeling als voor de woning daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering.

Bij de beoordeling van het akoestisch onderzoek heeft de Omgevingsdienst Achterhoek opgemerkt dat de geluidisolatie van de gevels voldoende moet zijn in het verblijfsgebied van de woning aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te voldoen. In artikel 5.23 is aangegeven dat de $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie minimaal het verschil tussen een vastgestelde hogere waarde voor het gezamenlijk geluid, en 33 dB moet bedragen. Adviesburo Van der Boom heeft op basis van de materialisatie en het voorlopig ontwerp van de woning de benodigde berekeningen uitgevoerd. Dit is opgenomen in het rapport 'Geluidwering wegverkeer woning Varsseveldseweg 38 te Terborg' d.d. 1 oktober 2024. Dit rapport is bijgevoegd in Bijlage 6.

De samenvatting wordt alhier weergegeven:

Met de geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in hoofdstuk 2 van het rapport kan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving voor de geluidwering worden voldaan (ventilatie middels susroosters in de geluidbelaste gevel, kozijnen met een goede enkelvoudige kierdichting, akoestische dubbele beglazing, geluidwerende gevel- en dakconstructies). Voor alle beschouwde verblijfsgebieden blijkt dat bij de geadviseerde voorzieningen aan de geluidweringseis $G_{A,K}$ wordt voldaan.

Met het verlenen van een beschikking hogere grenswaarde geluid van 53 dB als gevolg van het wegverkeer en het uitvoeren van de woning met de geadviseerde voorzieningen wordt aan de geluidweringseis $G_{A,K}$ voldaan. Hiermee vormt het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Binnen de projectlocatie wordt een woning gelegaliseerd, zodat er formeel één woning wordt toegevoegd. Eén van de 'standaardgevallen NIBM' volgens artikel 5.54 Bkl is het toevoegen van hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Voorliggend plan valt ruimschoots binnen deze getalsmatige grens, zodat de kwaliteit van de buitenlucht niet in betekenende mate wordt beïnvloed door dit initiatief.

Tenslotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

De luchtkwaliteit wordt met name bepaald door enkele maatgevende stoffen veroorzaakt door het wegverkeer. In de ruimtelijke ordeningspraktijk zijn daarom vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De Europese grenswaarden van stikstofdioxide bedraagt als jaargemiddelde concentratie maximaal 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ en van fijn stof 40 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ respectievelijk 25 $\mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$, waarbij dit laatste maximaal 35 keer per jaar met meer dan 50 $\mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$ overschreden mag worden.

Uit de kaartgegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (www.cimlk.nl, monitoringsronde 2023 en monitoringsjaar 2022) blijkt voor een meetpunt in de directe nabijheid van de locatie Varsseveldseweg 38 te Terborg dat de jaargemiddelde totale concentraties stikstofdioxide 11,74 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, fijn stof PM_{10} 15,75 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (met 6 overschrijdingsdagen per jaar) en fijn stof $\text{PM}_{2,5}$ 8,68 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedroegen. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

4.6 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf dient onderzocht te worden of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt en zo ja, wat dit betekent voor de omgevingskwaliteit.

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Met de woonactiviteiten op de planlocatie worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten toegevoegd. De instructieregels in het Bkl zijn immers niet van toepassing op het wonen. Wel hebben initiatiefnemers een bestaand kleinschalig kampeerterrein, wat al planologisch is toegestaan. Bovendien zijn bij deze verblijfsrecreatieve functie geen milieubelastende activiteiten betrokken, zodat de Bkl-instructieregels ook hier niet van toepassing zijn.

Met de legalisatie van de verbouwde schuur tot woning wordt een nieuw gevoelig gebouw toegevoegd, wat voor omliggende bedrijven met milieubelastende activiteiten tot beperkingen zou kunnen leiden. Voor het voormalige café met in pandige bedrijfswoning aan de Varsseveldseweg 36 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om hier te mogen wonen. Daarmee mogen er geen milieubelastende activiteiten meer worden uitgeoefend aan de Varsseveldseweg 36, die direct ten noorden van de planlocatie is gesitueerd. Aan de Varsseveldseweg 34 is een metaalbewerkingsbedrijf gevestigd. Voor dit bedrijf wordt functieverandering voorzien naar de vestiging van enkele kleinere bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 op de locatie, waarbij tevens wordt beoogd om twee van de drie bedrijfswoningen om te zetten naar burgerbewoning. Sowieso zijn andere burgerwoningen tussen dit bedrijf en de planlocatie gesitueerd, zodat die woningen maatgevend zijn. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van de woning aan de Varsseveldseweg 38 weliswaar een gevoelig gebouw is, maar deze is niet maatgevend en derhalve niet belemmerd voor omliggende bedrijven met milieubelastende activiteiten. Deze bedrijven worden niet gehinderd worden door dit initiatief.

Er zijn geen milieubelastende activiteiten die een belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

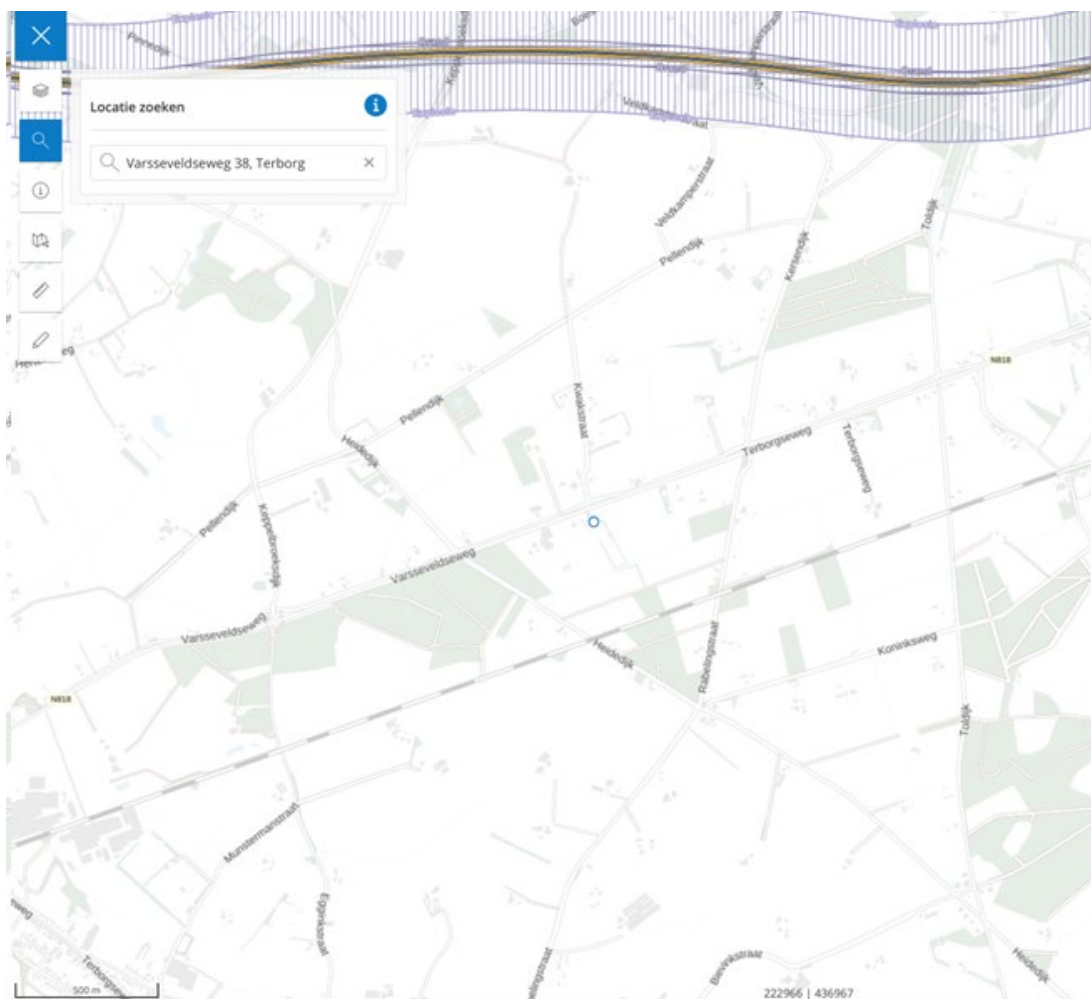
4.7 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines.

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



Figuur 15: Uitsnede kaartbeeld 'Veilige omgeving' / Register Externe Veiligheid met de planlocatie ter plaatse van het open blauwe cirkeltje (bron: atlasleefomgeving.nl)

Met de voorgenomen activiteit door het planologisch toevoegen van een woning worden geen milieubelastende activiteiten toegestaan.

Wel kan de projectlocatie mogelijk blootgesteld zijn aan bestaande veiligheidsrisico's in de omgeving. Hiervoor is het Register Externe Veiligheid geraadpleegd. In figuur 15 is te zien dat de planlocatie op ruime afstand van meer dan 1,6 km tot risicobronnen is gelegen. Deze risicobronnen en de daarbij behorende aandachtsgebieden betreffen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A18. De instructieregels externe veiligheid zijn niet van toepassing op de planlocatie. Ter plaatse van en in de nabijheid van de Varsseveldseweg 38 te Terborg bevinden zich geen stationaire of mobiele risicobronnen.

Met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid voldoet de planlocatie aan een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Water

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. Deze watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Rijksbeleid - Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale water- beleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om over- stromingen te voorkomen.

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 worden allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. een veilige en klimaatbestendige delta.
2. een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
3. een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening.

Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarkvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel 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 van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- **Circulaire Economie en Energietransitie**

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

- **Gezonde leefomgeving**

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

Beleid Waterschap Rijn en IJssel en gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een Gemeentelijk Waterplan 2010-2020 opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen.

Naast het Gemeentelijk Waterplan 2010-2020 geldt ook het Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2020. In het rioleringsplan wordt aangegeven dat een particulier een eigen verantwoordelijkheid heeft voor het hemelwater dat op eigen terrein valt. Bij nieuwbouw verwerkt de particulier het hemelwater op eigen perceel.

Watertoets

Het Waterschap Rijn en IJssel geeft in de 'Handreiking Watertoets' de inhoudelijke thema's voor de watertoets. Deze vormen de basis voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In figuur 16 is de watertoetstabel met de voor dit initiatief van belang zijnde waterhuishoudkundige thema's opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevantie	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Figuur 16: Watertoetstabel ingevuld voor het planinitiatief

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. In dit geval geldt op grond van de tabel de verkorte watertoets.

Nagenoeg alle vragen zijn ontkennend beantwoord, zodat er geen wateradvies bij het waterschap hoeft te worden gevraagd. Alleen de vraag of er een water in eigendom en beheer is bij het waterschap is positief beantwoord.

Dit omdat aangrenzend ten zuiden van het plangebied de Scholten Sloot is gelegen. Voor deze watergang geldt volgens de legger dat deze tot de keur- en beschermingszone van het waterschap behoort. De eerste vraag van de watertoetstabel is echter toch ontkennend beantwoord, omdat in het zuidelijk deel van het plangebied geen fysieke wijzigingen plaatsvinden.

Het hemelwater in het plangebied wordt al in de bodem geïnfiltreerd. Het erf is en blijft grotendeels ongewijzigd. Met de verbouwactiviteiten van de bewoonde schuur tot woning zal mogelijkerwijs bestaande verharding worden betrokken bij de woning. Daarnaast zal eventueel een stallingsruimte voor voertuigen worden gerealiseerd. De toename aan verharding en bebouwing blijft ruimschoots onder de genoemde 500 m².

Omdat niet alle vragen ontkennend zijn beantwoord, is de vragenlijst ook digitaal doorlopen op de Digitale Watertoets (dewatertoets.nl). Het resultaat van deze check is bijgevoegd in Bijlage 7. Op basis van de vragen en antwoorden zijn een drietal adviezen gegeven:

- Advies beheer en onderhoud van oppervlaktewater

Uit de details van dit advies blijkt dat het beheer en onderhoud van het watersysteem met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap mogelijk dient te zijn. De kern- en beschermingszones van de Scholten Sloot, die in de Legger worden beschermd, moeten vrijgehouden worden van obstakels. De bestaande houtsingel die het weiland in het zuidelijke deel van het plangebied begrensd is buiten deze zones gelegen. Het planinitiatief voor de te legaliseren woning brengt geen wijzigingen met zich mee in het zuidelijk deel van het plangebied. Er zijn geen activiteiten binnen de kern- en beschermingszone, zodat een watervergunning niet benodigd is. Het beheer en onderhoud van de Scholten Sloot wordt niet gehinderd door dit initiatief en blijft zonder meer mogelijk.

- Advies kwaliteit oppervlaktewater

Binnen het plangebied vinden geen specifieke activiteiten plaats, waardoor hemelwater dat van verhard oppervlak afstroomt naar het oppervlaktewater, verontreinigd kan raken. Bovendien bevindt het gedeelte waar activiteiten plaatsvinden c.q. waar de woning wordt gelegaliseerd en het kampeerterrein met paardenstal zich in het noordelijke deel van het plangebied op meer dan 100 m afstand van de Scholten Sloot. Aan de rand van het plangebied bevinden zich wel enkele greppels/droogstaande slootjes waar het hemelwater kan infiltreren. Deze greppels staan niet in directe verbinding met het oppervlaktewater van de Scholten Sloot. Andere voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen, zijn niet benodigd.

- Advies grondwaterbeheer

Het voorgenomen plan voorziet in de legalisatie van een woning. Dit kleinschalige initiatief is in de praktijk al het huidige gebruik, bovendien hoeft hiervoor het waterbeheer niet gewijzigd te worden. Er is reeds sprake van een doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt.

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie'. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. De te legaliseren woning betreft echter een bestaand bouwwerk en dient beoordeeld te worden als een te verbouwen woning.

Om voor de te legaliseren woning een comfortabel woon- en leefklimaat te behalen zullen er aanvullende isolatiemaatregelen genomen worden. Zo worden er onder andere kantplanken tegen een groot deel van de gevels van de woning geplaatst. Deze zorgen naast de isolerende werking voor meer eenheid in de uitstraling van de woning. Daarnaast bevinden zich op het dak van de te legaliseren woning en aangebouwde serre al zonnepanelen. Met deze maatregelen wordt aan de Bbl-eisen voor bestaande bouw voldaan.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). Een berekening milieuprestatie wordt vereist bij nieuwbouw van bouwwerken ten dienste van genoemde functies. Voor bestaande bouwwerken is een dergelijke berekening niet benodigd. Het behouden van het pand en het benutten met een goede functie draagt bij aan een circulaire economie.

Klimaatadaptatie

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water. Zo heeft de provincie ook instructieregels voor klimaatadaptatie opgenomen, zie hiervoor paragraaf 3.2.

Tevens is de klimaatatlas geraadpleegd, die is opgesteld voor de gemeente Oude IJsselstreek.

Uit de kaartbeelden die horen bij het aspect wateroverlast blijkt dat ter plaatse van de woning en het kleinschalige kampeerterrein geen plasvorming wordt verwacht bij een korte extreme bui (van 70 mm in één uur). Bij een lange extreme bui (160 mm in twee uur) kan aldaar enige plasvorming optreden variërend van 5 tot 20 cm, waarbij dit laatste uitsluitend verwacht wordt op het achterste deel van het kampeerterrein. Bij de woning is een kleine kans op waterschade. In het zuidelijke deel van het plangebied, zijnde het weiland, paardenbak en houtsingel kan bij de korte extreme bui 5 tot 15 cm plasvorming optreden, wat bij de lange extreme bui oploopt tot 15 tot 30 cm plasvorming. Eventuele plasvorming in dit onbebouwde zuidelijke deel is niet bezwaarlijk.

Het plangebied is geen specifiek aandachtsgebied voor hitte, want op warme dagen zal de hitte normaal aanvoelen. Ter plaatse van de verharding in de directe omgeving van de bewoonde schuur en de parkeerplaats wordt mogelijk wel iets meer warmte ervaren. Het kampeerterrein is nauwelijks verhard, in agrarisch gebied gelegen en daar is relatief veel verkoelende beplanting aanwezig. Met de planvorming worden nog meer bomen en groen aangebracht, wat verkoeling oplevert bij warme dagen.

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Het grondwater binnen het plangebied kan wegzakken tot 1,8 – 2,5 m beneden maaiveld, terwijl dat nu voor een groot deel van het zuidelijke deel van het plangebied nog 1,2 – 1,8 m beneden maaiveld kan wegzakken. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater in het gebied zelf aanwezig.

Tot slot zijn er geen overstromingsrisico's ter plaatse van de planlocatie of in de directe omgeving op de kaart 'Overstromingen' van de klimaatatlas weergegeven. Een eventuele dijkdoorbraak van de (Oude) IJssel of de Rijn kan dit hoog en ten opzichte van deze rivieren ver weg gelegen gebied niet bereiken. Specifieke maatregelen om overstromingsrisico's te beperken zijn niet nodig.

Het plan houdt voldoende rekening met de diverse duurzaamheidsaspecten, waarbij klimaatadaptatie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het voorgenomen plan voorziet in het toestaan van een hoofdfunctie wonen, waarbij het bestaande kleinschalige kampeerterrein wordt voortgezet als nevenactiviteit bij deze woonfunctie. De reeds decennialang bewoonde schuur wordt daarbij omgezet naar een burgerwoning, zodat de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van de woning op zichzelf ongewijzigd blijft. Ook het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte van het kampeerterrein blijven gelijk.

Voor de verkeersgeneratie kan o.b.v. de kengetallen van het CROW (publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') uitgaande van één woning binnen de categorie 'koop, huis, vrijstaand', een niet-stedelijke verstedelijkingsgraad en het gebiedstype 'buitengebied' uitgegaan worden van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een camping/kampeerterrein geldt in het buitengebied een verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van de maximaal 25 standplaatsen en de gemiddelde verkeersgeneratie van 2,7 levert dit tezamen met de woning in totaal afgerond maximaal 76 verkeersbewegingen per etmaal op. Opgemerkt wordt dat niet alle standplaatsen gedurende het gehele seizoen volledig bezet zullen zijn. Daarnaast treedt de verkeersgeneratie van het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend gedurende het kampeerseizoen op, zodat in de winterperiode alleen de verkeersbewegingen van de woning plaatsvinden.

De bestaande ontsluiting van de planlocatie op de Varsseveldseweg/N818 wordt gehandhaafd. Deze provinciale weg heeft ruimschoots voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van 'Nota Parkeernormen' d.d. 26 januari 2024 van de gemeente Oude IJsselstreek. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van één woning in de categorie 'Koop, huis, vrijstaand' van de tabel behorend bij 'Gendringen, Silvolde & Terborg' en in het 'Buitengebied'. Hiervoor wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor een 'camping (kampeerterrein)' geldt in het buitengebied een parkeerkencijfer van 1,2 parkeerplaatsen per standplaats. Dit betekent dat er voorzien moet worden in afgerond naar boven 33 parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Op elke standplaats/camperplaats is voorzien in één parkeerplaats. Eventuele tweede auto's of bezoekers van de campinggasten zullen moeten parkeren op de verharde parkeerplaats alvorens zij het kampeerterrein zelf betreden. Hier is in elk geval ruimte voor 8 extra parkeerplaatsen, naast de 3 parkeerplaatsen behorend bij en gelegen direct naast de woning. Binnen het plangebied zijn in totaal 36 parkeerplaatsen aanwezig, zodat wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor voorliggend plan.

4.12 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(-beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen, zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is onderstaand een plan-m.e.r.-(-beoordeling) uitgevoerd.

Plan-m.e.r. beoordeling

Dit initiatief betreft het toevoegen van een woning in het buitengebied, zodat dit een kleine wijziging op een klein gebied op lokaal niveau betreft, waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld. Om deze reden kan sprake zijn van een plan-m.e.r.-beoordeling. Zoals gezegd is deze beoordeling alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden.

In paragraaf 1.2 Ligging plangebied, en paragraaf 2.1 Huidige situatie is de plaats van het project nader toegelicht. De kenmerken van het project zijn uitgebreid beschreven in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie. In dit hoofdstuk, zijnde hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten zijn de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving onderzocht. Uit de beoordeling van deze omgevings- c.q. milieuaspecten is gebleken dat er geen aanzienlijke milieueffecten en geen significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn. Een uitgebreidere plan-m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Het aspect m.e.r. beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een activiteit of een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Dit plan voorziet in de legalisatie van een woning in een bestaand pand. Hierdoor wordt 1 woning in het buitengebied toegevoegd, zodat dit ruimschoots minder is dan 11 woningen en er geen sprake van een woningbouwlocatie is. Hierdoor betreft dit initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wel dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Deze motivatie blijkt uit de concrete en aantoonbare behoefte, aangezien initiatiefnemers hier al meer dan een decennium woonachtig zijn.

De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zodat het plan niet in strijd is met het Bkl.

4.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn in artikel 1.3 van die wet als volgt geformuleerd:

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Naast het functioneel doelmatig gebruiken van de tot woning verbouwde schuur, is in de voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd dat voldaan wordt aan de Bkl-instructieregels die betrekking hebben op de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze instructieregels zijn specifiek bedoeld ter bescherming van de gezondheid en het milieu. Daarnaast voldoet dit initiatief aan de maatschappelijke behoeften van de initiatiefnemers aan woonruimte met voldoende ruimte voor het hobbymatig houden van enkele paarden. Daarnaast wordt met het kleinschalige kampeerterrein bijgedragen aan de positieve recreatieve beleving van de campinggasten. Ook het instandhouden van de aanwezige landschapselementen evenals de versterking hiervan met extra landschappelijke inrichting draagt bij aan een gezonde fysieke leefomgeving.

Dit initiatief heeft een positieve bijdrage aan het aspect gezondheid, waarbij tevens de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Een wijziging van het omgevingsplan mag geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. De financiële kosten van dit particuliere initiatief mogen daarom niet voor rekening van de gemeente Oude IJsselstreek komen.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van particuliere initiatiefnemers, die daarmee optreden als projectontwikkelaar. Het plan wordt geheel op eigen grond gerealiseerd en er is geen sprake van wijzigingen in de openbare ruimte. Daardoor zijn er geen kosten die door de gemeente verhaald moeten dan wel kunnen worden.

De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. De kosten van het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan (leges) inclusief het daarvoor benodigde onderzoek, komen voor rekening van initiatiefnemers. In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden. Daarvoor heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow opgenomen in de anterieure overeenkomst. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Door onder andere een handhavingsverzoek van enkele burens zijn de relaties verslechterd. Door de aanwezigheid van deze derde belanghebbenden tijdens een bezwaarschriftenprocedure zijn zij op de hoogte van dit plan tot legalisatie van de woning.

Procedure wijziging van het omgevingsplan

De gemeente publiceert de wijziging van het omgevingsplan digitaal via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Het TAM-omgevingsplan Varsseveldseweg 38 te Terborg en de daarbij behorende hebben van van 31 oktober 2024 tot en met 11 december 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te brengen.

Gedurende de inzagetermijn is 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, welke bij de raadsstukken is gevoegd. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het omgevingsplan voor de planlocatie Varsseveldseweg 38 te Terborg.

5.3 Eindconclusie

Het planinitiatief tot legalisering van de bestaande woning en het als nevenfunctie bestemmen van het kleinschalige kampeerterrein is, gelet op beleid, omgevingsaspecten, volkshuisvesting, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.