



Gemeente Oude IJsselstreek

Bestemmingsplan “Buitengebied, zorgpark Warmse Water”

Vaststelling

622.113.60

KUIPERCOMPAGNONS

Datum: November 2023

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Bestemmingsplan "Buitengebied, zorgpark Warmse Water"

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknummer

622.113.60

datum

November 2023

bestand

J:\622\113\60\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	April 2023
Vaststelling	December 2023

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie plangebied	6
2.2 Stedenbouwkundige visie	7
2.3 Vertaling naar bestemmingsplan	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Conclusie	22
4. Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Verkeer en parkeren	24
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Geluid	28
4.5 Bodemkwaliteit	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	31
4.8 Water	32
4.9 Ecologie	40
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.11 Kabels en leidingen	44
5. Juridische planbeschrijving	45
5.1 Planvorm	45
5.2 Artikelsgewijze toelichting	46
6. Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3 Handhavingsaspecten	50

Bijlagen

- Bijlage 1 Onderzoek geurhinder veehouderijen, De Roever, 13 oktober 2022
- Bijlage 2 Quicksan Wet natuurbescherming, Econsultancy, 25 april 2022
- Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek, Econsultancy, 9 maart 2022
- Bijlage 4 Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek, Milieutechniek ZVS, 14 februari 2022
- Bijlage 5 Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, 7 november 2023
- Bijlage 6 Beeldkwaliteit landschap en bebouwing, KuiperCompagnons, april 2023
- Bijlage 7 Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, 27 maart 2023
- Bijlage 8 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 30 november 2022
- Bijlage 9 Aanvullend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS, 28 november 2022
- Bijlage 10 Nader soortenonderzoek, Econsultancy, 6 november 2023
- Bijlage 11 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Context

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de transformatie van een aantal agrarische percelen aan de Oude IJsselweg 3 in Terborg (gemeente Oude IJsselstreek). De bestaande agrarische bebouwing zal worden gesloopt en op de percelen wordt een zorgpark gerealiseerd. Het zorgpark zal bestaan uit ca. 10 woonzorggebouwen welke plek bieden aan maximaal 112 onzelfstandige verblijfseenheden. Met onzelfstandige verblijfseenheden worden woonruimtes bedoeld welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, welke voorzieningen gedeeld worden met anderen. In dit geval gaat het om woongroepen die op een centrale plek binnen het gebouw hun algemene voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke woonkamer en keuken, hebben.

Daarnaast biedt het zorgpark ruimte voor voorzieningen voor dagbesteding en facilitaire functies. Ook worden er twee reguliere woningen gerealiseerd. Deze twee nieuwe woningen zijn bedoeld als vervangende huisvesting voor de huidige bewoners van de boerderij en vormen geen onderdeel van het zorgpark.

Doel

Het nieuwe stedenbouwkundig plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (vastgesteld 28 juni 2018). Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat ruim 20 hectare grond in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied wordt begrensd door de rivier de Oude IJssel in het noorden, de Oude IJsselweg in het zuiden en agrarische percelen aan de oost- en westzijde.



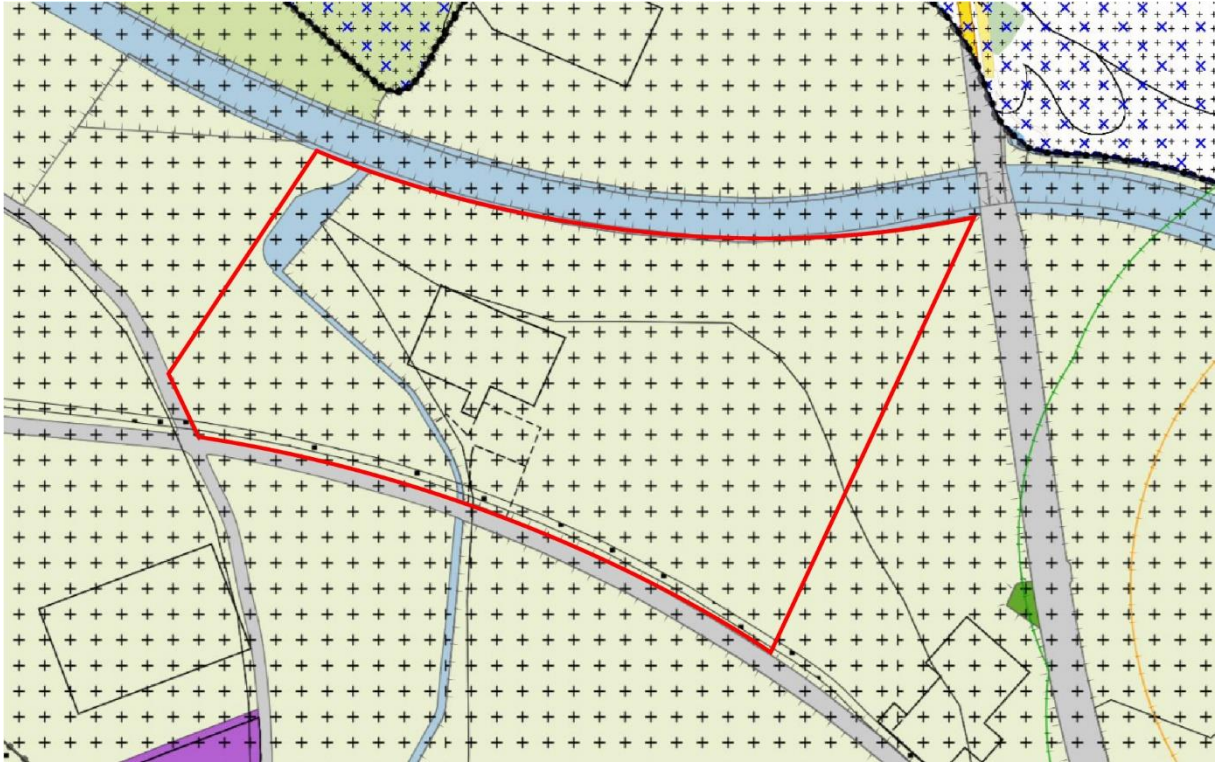
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', vastgesteld op 28 juni 2018. Hierin heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Water'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2', 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en 'Leiding – Riol'. Ook geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – Openheid'.

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd.



Afbeelding 1.2: Vigerende planologische situatie (de rode contour geeft de grens van het plangebied weer)

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving van de geschiedenis, de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 ligt de focus op respectievelijk de uitvoerbaarheid en de procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt in het rivierenlandschap langs de Oude IJssel, tussen de rivier en de Oude IJsselweg. De huidige ligging van de rivier is vrij nieuw. Omstreeks 1960 is de Oude IJssel op deze plek 'rechtgetrokken' waarbij de waterloop in zuidwaartse richting is verlegd. Het gebied heeft nog altijd een vrij open karakter en is overwegend in gebruik als grasland. Centraal in het plangebied bevindt zich momenteel een boerderij met twee bedrijfswoningen en diverse agrarische opstallen. Voorheen was binnen het plangebied een rundveehouderij (met circa 70 melkkoeien) gevestigd met rondom open grasland / weidegronden.

Aan de hoogteverschillen in het gebied zijn geulen en ruggen te herkennen die herinneren aan vroegere waterlopen. Het meest opvallend is het lager gelegen gebied tussen de Warmse Weg en de 'Warmse Waterleiding'. Dit laatste is een oude waterloop die via het buurtschap Warm door het plangebied stroomt en daar via een vennetje in de Oude IJssel uitmondt. Zorgpark Warmse Water ontleent zijn naam aan dit beekje.

De huidige boerderij met bijbehorende opstallen is, evenals omliggende boerderij-erven, op een hoger gelegen deel gesitueerd. Op afbeelding 3.1 is een aantal markante elementen in de omgeving aangegeven, waaronder natuurgebied het Waalse Water en kasteeltje de Kemnade, op de plek waar het Waalse Water de Oude IJssel ontmoet. Ten noorden van de rivier, ontsloten vanaf de N317 komt het nieuwe Slingeland Ziekenhuis.



Afbeelding 3.1: Omgeving plangebied met karakteristieke structuren en elementen

2.2 Stedenbouwkundige visie

Met het zorgpark wordt beoogd een beschermende en beschutte omgeving te maken waar mensen met een ernstige verstandelijke beperking kunnen leven in een rustige, veilige, ruime en toch overzichtelijke leefomgeving. Daarbij wordt aangesloten op de karakteristieken van het landschap en de omliggende boerenerven. De ruimtelijke opzet wordt gekenmerkt door vier vrij-liggende erven op de hogere ruggen in het landschap waarbinnen de bebouwing is geconcentreerd: drie woonzorg-erven voor de toekomstige cliënten en een woonerf met twee woningen als vervanging voor de voormalige boerderij.

Tussen deze erven liggen open, landschappelijk ingerichte ruimtes met vrij doorzicht tussen de Oude IJsselweg en de rivier. De lager gelegen gebieden langs de Oude IJssel bestaan uit open blijvend landschap. Daar kunnen agrarische vormen van dagbesteding plaatsvinden (dierenweides, teelt van groentes en gewassen, een pluktuin enz.). Daarnaast zijn er voetpaden, verblijfsplekken en leent het gebied zich voor recreatief medegebruik.

De zone langs het Warmse Water wordt natuurlijk ingericht en er komt een pad met begeleidende bomen. Voor de landschappelijke inrichting van het totale gebied is de toepassing van streekeigen beplantingen het uitgangspunt. Om de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het zorgpark verder te waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de richtlijnen waaraan de landschappelijke inrichting en de beeldkwaliteit van de gebouwen moeten voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan ('Warmse Water, beeldkwaliteit landschap en bebouwing') is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.2: Ruimtelijk concept

Stedenbouwkundige uitwerking

Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke uitwerking van de hiervoor beschreven hoofdopzet. Voortbouwend op de karakteristiek van boerderij-erven in het landschap is voor de nieuwe zorgbebouwing en voor de woningen gekozen voor clustering in een erfopzet. Drie erven hebben een woonzorgfunctie en zijn ontsloten vanaf de Oude IJsselweg. Het westelijke erf is een woonerf en heeft zijn toegang aan de Warmse Weg. De bestaande waterstructuur 'Warmse Water' vormt daarbij de

scheiding tussen het woonerf en de drie zorgerven. Langs het Warmse Water wordt de recreatieve structuur versterkt.

De erven zijn als groene clusters gepositioneerd op wisselende afstand van de weg. Het bestaande erf met zijn oprijlaan, oriëntatie van bebouwing en erfomvang is daarbij uitgangspunt voor het westelijke en grootste zorgerv. De erven hebben elk hun eigen karakter (bebouwingsvorm, beplantingen, brink, boomgaard) en zijn afgeschermd met hagen en meidoornwallen. Grootte en vorm van de erven varieert op een wijze die past bij de maat en schaal van het landschap en de typologie van erfbebouwing. De breedte van de erven varieert tussen de 60-90 meter.

Tussen de erven bevinden zich open ruimtes met zichtlijnen naar het landschap. Deze weilanden zijn 50-80 m breed. De erven liggen op de hogere ruggen in het plangebied. In de lager gelegen gebieden langs de Oude IJssel is een open blijvend landschap met agrarische dagbesteding, voetpaden, verblijfsplekken en recreatief medegebruik. De randen van het plangebied (langs de Oude IJssel, Warmse Water, Oude IJsselweg en de oostrand) zijn zoveel mogelijk vrij en openbaar toegankelijk door middel van paden en routes.



Afbeelding 3.3: Stedenbouwkundige opzet

Programma

Het zorgpark bestaat uit circa 10 woonzorggebouwen, ieder voor 11 of 12 cliënten. In totaal voorziet het zorgpark in maximaal 112 onzelfstandige verblijfseenheden, onderverdeeld in:

- 88 verblijfseenheden voor volwassenen en kinderen/ jeugdigen met een ernstige verstandelijke beperking;
- 24 verblijfseenheden voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel en bijkomende problematiek.

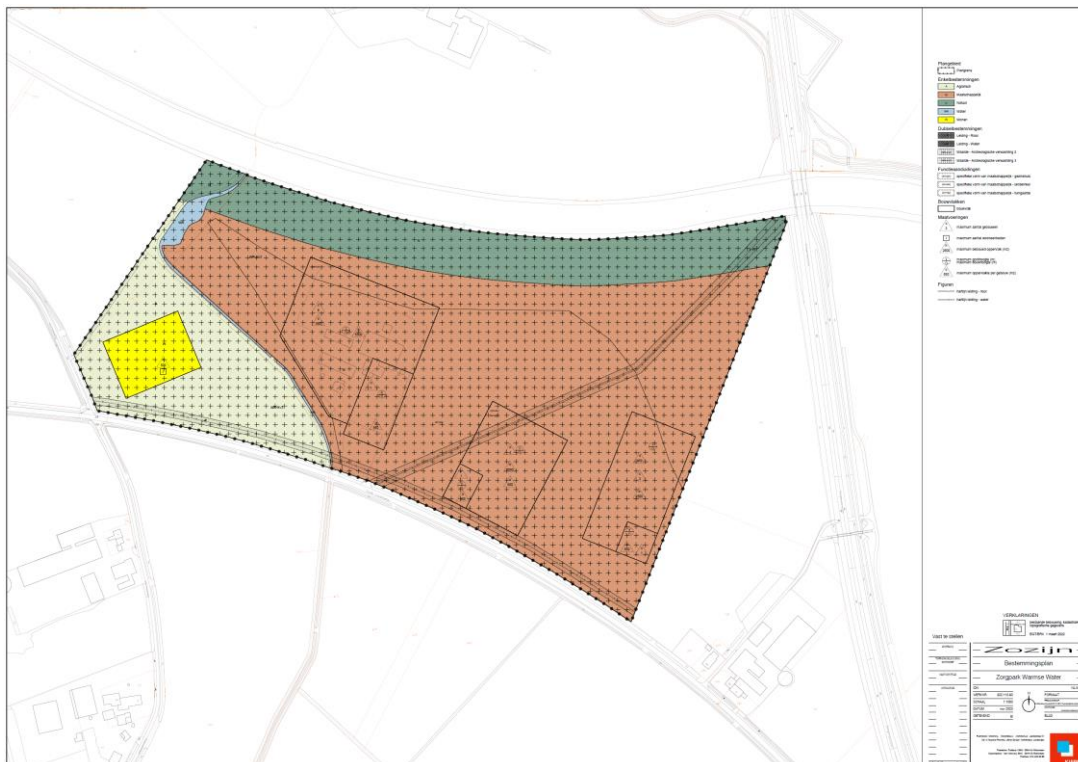
De verblijfseenheden voor deze cliënten zijn geclusterd binnen de drie 'zorg-erven'. Daar bevinden zich ook gebouwen met daarin voorzieningen voor dagbesteding, een regiokantoor (circa 600 m² bruto vloeroppervlak, gemiddeld circa 10-15 medewerkers) en een klein expertisecentrum voor niet-aangeboren hersenletsel (circa 250 m² bruto vloeroppervlak, gemiddeld 4-5 medewerkers).

Binnen het middelste 'zorg-erf' wordt de mogelijkheid opengehouden voor de eventuele realisatie van een gezinshuis. Een gezinshuis is een woonvorm waarin zorgmedewerkers van Zozijn permanent wonen, samen met de (circa zes) cliënten die zij begeleiden en met eventuele andere gezinsleden. De vorm van zorgverlening is vergelijkbaar met een gezinssituatie, met de 'gezinsouders' als vaste begeleiders (in plaats van met een wisselende begeleiding). Het gezinshuis is geen onderdeel van de eerste planfase, maar biedt een eventuele mogelijkheid voor de toekomst.

In het zuidwesten van het plangebied ligt het woonerf. Daar is ruimte gereserveerd voor twee reguliere, vrijstaande woningen met een gezamenlijke kapschuur.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

In het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2.2) zijn de belangrijkste ontwerpprincipes benoemd. Deze zijn vertaald naar de bestemmingsplankaart (verbeelding), met als bestemmingen 'Natuur', 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Water'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn drie bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bebouwing van de zorgerven nader kan worden uitgewerkt. Binnen deze bouwvlakken is het maximum bebouwd oppervlak, het aantal gebouwen, de maximum oppervlakte per gebouw en het aantal wooneenheden gemaximeerd. Ook zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor de gronden rondom de bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tuingaaarde' opgenomen, waarbinnen een beperkte regeling geldt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken zoals plantenkasjes en verblijven voor huisdieren. Op deze manier is de landschappelijke inpassing van de zorgerven zoveel als mogelijk geborgd. Voor de twee vrijstaande woningen en de kapschuur is een woonbestemming opgenomen. Om de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het zorgpark verder te waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de richtlijnen waaraan de landschappelijke inrichting en de beeldkwaliteit van de gebouwen moeten voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan ('Warmse Water, beeldkwaliteit landschap en bebouwing') is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.4: Toekomstige bestemmingsplankaart (verbeelding)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die 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 combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- 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;
- 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;
- 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 die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Het initiatief draagt bij aan de prioriteiten en afwegingen die worden genoemd in de NOVI. Het zorgpark speelt in op een combinatie van functies en in het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kenmerken en de identiteit van het gebied (zie ook paragraaf 2.2). De realisatie van een zorgpark komt voort uit een concrete behoefte waardoor er geen sprake is van afwenteling. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Planspecifiek

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2).

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een zorgpark, bestaande uit 112 onzelfstandige verblijfseenheden, met bijbehorende dagbesteding- en kantoorfuncties, en 2 reguliere woningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is dus ladderplichtig.

Planspecifiek

De ontwikkeling is gericht op de realisatie van een zorgpark, bestemd voor mensen met een zodanig ernstige verstandelijke beperking dat huisvesting binnen een gewone woonwijk voor hen geen optie is. Dat zou voor hen te onveilig en te onvrij zijn en teveel onverwachte prikkels geven. Ook omwonenden in een woonwijk zouden niet gebaat zijn bij de komst van een dergelijke voorziening, vanwege de overlast die zij ervan kunnen ondervinden. De ontwikkeling is een initiatief van Stichting Zozijn, een instelling die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. Zozijn is hoofdzakelijk actief in de provincies Gelderland en Overijssel (zie ook www.zozijn.nl)

De doelgroep, waarop Zozijn zich voor deze locatie richt, heeft permanent behoefte aan een beschermende, beschutte en prikkelarme leefomgeving. Zowel om te wonen als voor dagbesteding, werk en vrijetijdsbesteding. Een rustgevend, landschappelijke ruimtelijke opzet met ruime afstand tussen de gebouwen is hiervoor zeer geschikt. Essentieel is de typering 'beschermend en beschut'. Kort gezegd betekent dit dat mensen met een ernstige verstandige beperking leven in een rustige, veilige,

ruime en toch overzichtelijke omgeving met een positief leefklimaat, omringd door medewerkers, familie en vrijwilligers die hen liefdevol helpen hun omgeving te begrijpen en hen helpen zich te ontwikkelen in een natuurlijke omgeving.

Om een aantal redenen is er in de regio rond Doetinchem dringend behoefte aan een dergelijk zorgpark. Allereerst is er al jaren een groeiende doelgroep van kinderen met een ernstige verstandelijke beperking in de regio (doelgroep K&J) waarvoor zo'n voorziening ontbreekt. Zozijn beschikt weliswaar over zorgpark De Lathmer in Wilp, waar ongeveer 360 volwassenen en 40 kinderen wonen, maar dit park heeft al een maximale bezetting. Ook biedt het gezien de afstand geen oplossing voor ouders in de regio Doetinchem. Zij vragen om een qua opzet vergelijkbaar zorgpark als in Wilp maar dan op een kleinere schaal.

Zorgkantoor Menzis (zorgfinancier) ziet daarnaast een grote, blijvende toestroom van mensen met een ernstige verstandelijke beperking (de doelgroepen VG6 en VG7) die zijn aangewezen op bescherming en beschutting. Het gaat daarbij niet om een tijdelijke toename, maar om een langdurige, stabiele vraag die de komende decennia niet minder zal worden. Ook is er een aantal mensen met intensieve zorgvragen uit Achterhoek-De Liemers die nu in Wilp wonen en graag zouden terugverhuizen naar hun geboortegrond. Menzis vraagt daarom om een uitbreiding van capaciteit in hun werkgebied, zoals zorgpark De Lathmer-Wilp.

Ten derde beoogt Zozijn mensen met niet-aangeboren hersenletsel en bijkomende problematiek (de doelgroep NAH) woonruimte met intensieve begeleiding te bieden. Deze mensen vinden onvoldoende aansluiting in de huidige woongroepen. Daarnaast wil Zozijn één van de 14 in Nederland voorziene expertisecentra NAH+ oprichten.

Tenslotte beoogt Zozijn een aantal bestaande (deels te kleine en/of verouderde) voorzieningen in de omgeving van Oude IJsselstreek en Doetinchem te combineren en te verplaatsen, en deze aan te vullen met nieuwbouw voor de eerder genoemde doelgroepen ('VG', 'K&J' en 'NAH'). Een tweetal daarbij vrijkomende locaties kan mogelijk benut worden voor ouderenhuisvesting.

Vanuit deze vragen heeft Zozijn de afgelopen jaren gezocht naar een locatie die voldoet aan de specifieke eisen voor een beschermende en beschutte leefomgeving. Het programma van eisen gaat uit van woon- en leefruimte voor tenminste 100 bewoners in een veilige, rustgevende, groene, omgeving met zo min mogelijk onverwachte prikkels. Op de locatie dienen tenminste 100 woonzorgeenheden te kunnen worden gerealiseerd, samen met voorzieningen voor dagbesteding en recreatie en ruimte voor andere ondersteunende functies. Daarvoor is een terrein nodig van tenminste circa 10 hectare. Uit de zoektocht van de afgelopen jaren blijkt dat locaties die voldoen aan deze eisen uitermate schaars zijn. Van de 15 onderzochte locaties zijn er 14 afgefallen omdat deze niet aan de eisen voldeden.

Uiteindelijk is met de locatie aan de Oude IJsselweg 3 in Terborg een plek gevonden die uitstekend voldoet aan de criteria. Voorliggende locatie aan de Oude IJssel biedt de ruimte voor een nieuw zorgpark, waarin veiligheid en geborgenheid gewaarborgd kan worden en een prikkelarme omgeving kan worden gecreëerd. Deze plek heeft alle potentie in zich om voor mensen met een verstandelijke beperking een beschermde, veilige, rustgevende en landschappelijke omgeving te realiseren, waar zij zich thuis kunnen voelen. Daarnaast zijn er ruime mogelijkheden om meerwaarde te creëren op het gebied van natuurontwikkeling en recreatie, die ook de bredere omgeving ten goede komen.

Het zorgpark wordt opgebouwd met voorzieningen voor wonen, dagbesteding, vrije tijd en logeren, zo mogelijk met kortdurende woonopvang/crisisopvang. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. In het stedenbouwkundig plan is daarom aansluiting gezocht met de gebiedsvisie zoals vastgelegd in

het visie 'Landschapspark Oude IJssel' en de visie op landschap, natuur en groene kernen. Het zorgpark wordt zorgvuldig ingepast in de blauwe-groene zone, in het bijzonder het rivierenlandschap en in het waterbergingsgebied. Het stedenbouwkundig plan richt zich op het realiseren van een veilige, maar ook een zo open mogelijke structuur die ruimte blijft geven aan recreatieve en toeristische ontwikkelingen aan de Oude IJssel.

De woningen binnen het zorgpark zijn onzelfstandige verblijfseenheden en tellen niet mee als reguliere woningen. De twee reguliere nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die dient te worden gesloopt voor de realisatie van het zorgpark. Met het realiseren van een zorgpark en woningen op deze locatie wordt dus invulling gegeven aan een concrete behoefte. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan op passende wijze invulling geeft aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken wordt in de omgevingsvisie een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland centraal gesteld.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaalprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO₂ reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutten van de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en deze dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken van de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zorgpark, waardoor de continuïteit van de zorg voor nu en voor de toekomst wordt gewaarborgd. De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Vanuit de ruimtelijke, landschappelijke en groene kwaliteiten van de omgeving is voorzien in een passend ontwerp, waarmee recht wordt gedaan aan de locatie. De nieuwbouw in het plangebied wordt gasloos gerealiseerd. Zonnepanelen en warmtepompen voorzien in een energieneutrale ontwikkeling. Zodoende wordt bijgedragen aan de creatie van een duurzame en toekomstbestendige omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De regels in de Omgevingsverordening (geconsolideerd 1 februari 2022) vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

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

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De regionale woonagenda draagt bij aan een passende en goede woningvoorraad in de provincie.

Klimaatadaptatie

In de verordening wordt aangegeven dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving 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 moet bevatten.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam zorg- en woonaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de klimaatverandering. In de zone langs de Oude IJssel krijgt de natuur volop de ruimte. Deze karakteristieke open IJsselweiden wordt vrij gehouden als potentieel overstromingsgebied / waterberging (klimaat-adaptatie). Hier zijn volop mogelijkheden voor natuur- en landschapontwikkeling. Delen in deze zone worden verlaagd ten gunste van waterberging.

De bebouwing op de erven worden iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (terp-achtig) naar ongeveer het peil van de huidige boerderij (circa 13,10 +NAP) en de omliggende boerderijen. Het westelijke zorgherf ligt dus al op deze hoogte. De andere erven dienen enkele decimeters te worden verhoogd. Hierdoor wordt de kans vergroot dat de bebouwing veilig en droog blijft bij piekbuien. De bebouwing op de erven en de inrichting van het landschap zijn op elkaar afgestemd en vormen een samenhangend geheel. Om de benodigde waterberging te realiseren wordt in de lagere gedeeltes van het plangebied plaatselijk het maaiveld enkele decimeters afgegraven. De uitkomende grond wordt gebruikt voor de ophoging van de erven. Grondbalans en waterbalans blijven daardoor zo veel als mogelijk neutraal.

Het gebied aan de overzijde van de Oude IJssel is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als 'Groene ontwikkelingszone'. Het plangebied grenst hier niet aan. Voorgenomen ontwikkeling maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen deze zone, of ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op deze zone. Het plan grenst wel aan het in de omgevingsverordening aangewezen Gelders natuurnetwerk, waardoor een goede inpassing van het plan in het landschap van belang is. Zoals hiervoor benoemd is daarom aandacht besteed aan een passend ontwerp dat recht doet aan de locatie.

De landschappelijke inpassing is geborgd in het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 6 bij deze toelichting is opgenomen. De zone aan de Oude IJssel krijgt in dit bestemmingsplan een natuurbestemming, waarmee de openheid in deze zone wordt geborgd. Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden en regelgeving van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn verschillende doelstellingen met elkaar vervlochten, namelijk:

- een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
- het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid).
- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;

De spanning die tussen beide bovengenoemde doelstellingen bestaat, maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van 'rust en ruimte') te behouden en ongewenste effecten (bijvoorbeeld verkeershinder en onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Dit is gevat in het gelaagd principe van concentratie. Hiervoor is onderscheid gemaakt in drie lagen, namelijk het landelijk gebied, het dorpenlandschap en de dragerzone. Het gelaagd principe heeft meerdere doelen, zoals:

- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;
- de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen verbeteren.

Het nederzettingenpatroon van de Achterhoek wordt gezien als een dorpenlandschap, waarbij vitale dorpen de basis vormen voor de regionale werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid op het platteland. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een toename van de woningvoorraad en voor het wijzigen van de woningvoorraad om deze beter op de vraag toe te snijden. In zijn algemeenheid geldt dat de groei van de woningvoorraad de ontwikkeling van de plaatselijke bevolkingsgroei zal volgen, rekening houdend met een eventuele verdergaande afname van de gemiddelde woningbezetting. Locaties voor de toevoeging van bebouwing voor wonen, werken, voorzieningen of recreatie en toerisme dienen in eerste instantie binnen de bestaande kernen te worden gezocht (inbreiden). De inbreiding mag echter niet zover gaan dat de voor dorpen karakteristieke groene gebiedjes uit het dorp verdwijnen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de dynamiek in de regio, door de toevoeging van een zorgpark in het buitengebied. De behoefte aan dit zorgpark op deze locatie is nader toegelicht in paragraaf 3.1.3. Het zorgpark is geïnspireerd op de karakteristieke kwaliteiten van het Oude IJssellandschap, waardoor het past bij de karakteristieke, relatief kleine schaal van de kernen in de Achterhoek. Het plan past zodoende binnen de ambities en uitgangspunten uit de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

De Regionale Woonagenda is opgesteld door zeven Achterhoekse gemeenten in nauwe samenwerking met wooncorporaties, projectontwikkelaars en anderen. Deze geldt voor de periode 2023-2030. Concreet kent de Regionale Woonagenda vier regionale programmalijnen:

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie;

2. Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen door zoveel mogelijk te verduurzamen en levensloopbestendig maken;
3. De Achterhoek, een plek voor iedereen – dus ook voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen. Hierbij geldt de landelijke afspraak om bij nieuwbouw 28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot maximaal €355.000 te bouwen; en
4. Wonen als integrale gebiedsopgave, rekening houdend met andere gebruikers en doelen van de ruimte waar we met zijn allen gebruik van maken.

Planspecifiek

De ontwikkeling bestaat voornamelijk uit de realisatie van een zorgpark. De aanleiding voor de ontwikkeling is een aantoonbare behoefte aan (woon)zorgplekken voor mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. De woningen binnen het zorgpark zijn onzelfstandige verblijfseenheden en tellen niet mee als reguliere woningen. Daarnaast maakt het plan twee reguliere woningen mogelijk. Deze twee nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die dient te worden gesloopt voor de realisatie van het zorgpark en zijn dus geen netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. De ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving en is niet in strijd met de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. Speerpunten op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven zijn zelfredzaamheid, gezondheid, slimme clustering en de keten. Daarnaast moeten waardevolle structuren worden gekoesterd. Duurzaam behoud van de historische cultuurlandschappen betekent ook dat met aandacht voor de kwaliteit vooruit gekeken moet worden naar de nieuwe vormen van grondgebruik, zodat deze kunnen worden aangepast op de hedendaagse samenhang en ontwikkelingen in het landschap.



Afbeelding 2.1: Uitsnede structuurvisiekaart (plangebied globaal rood omlijnd)

Planspecifiek

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangemerkt als 'open rationeel landschap' en 'waterberging'. Het open rationeel landschap ten zuidwesten van de gemeente Oude IJsselstreek wordt gedomineerd door (grootschalige) agrarische bedrijvigheid. In dit gebied zijn ook de landbouwonwikkelingsgebieden gelegen. Ontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden als zij de agrarische bedrijvigheid in dit gebied niet verstoren. De gebieden aangeduid met waterberging betreffen gebieden die bij hoog water tijdelijk overstromen en zo het water vasthouden in het gebied.

Met het plan is gezocht naar een zo goed mogelijke inpassing in het (rivieren)landschap. Er is gewerkt met open ruimtes en doorzichten richting het water. De toekomstige erven liggen op de hogere ruggen in het landschap en het lager gelegen gebied langs de Oude IJssel blijft open. Hiermee wordt gestreefd naar het realiseren van een veilige maar ook zo open mogelijke structuur die ruimte blijft geven aan recreatieve en toeristische ontwikkelingen. Het plan past zodoende binnen de ambities en uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De gemeente 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. Deze opgaven staan beschreven in de toekomstvisie met de titel 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek':

1. Benut de stroom van de Oude IJssel
2. Florerende Smart Industry
3. Vitaal platteland
4. De allernieuwste energie
5. Groene parels
6. Gezond oud worden én gezond jong zijn
7. Het witte vel

Planspecifiek

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn vooral de opgaven 1, 3, 5 en 6 van belang. 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. Daarnaast ziet de gemeente dat het platteland zich het komende decennium ontwikkelt tot

een multifunctioneel buitengebied, waarbij conform de opgave 'Groene Parels' ingezet wordt op het verder versterken van het karakteristieke landschap. De gemeente benut de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. De voorgenomen ontwikkeling van het zorgpark draagt bij aan het waarmaken van deze doelstellingen en past binnen de ambities en uitgangspunten uit de toekomstvisie.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

In de woonvisie van de gemeente Oude IJsselstreek wordt de basis gelegd voor de wijze waarop de gemeente, samen met corporaties en huurders, de woningvoorraad bestendig wil maken voor een duurzame toekomst. De grootste opgave hiervoor ligt in de particuliere sector (slechts een kwart van de woningen in de gemeente wordt beheerd door woningbouwcorporaties).

De gemeente is voornemens om een bijdrage te leveren aan het realiseren van klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen. In 2030 moet de gemeente energieneutraal zijn. Daarnaast laat de Woonmonitor na jarenlange stagnatie ook in de regio Achterhoek herstel van de woningmarkt zien. Verkooptijden dalen, prijzen stijgen en het aanbod van koopwoningen loopt terug. Er is echter sprake van een verschuiving in de woningvraag. Er is een tekort aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren.

Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die passen bij de toekomstige vraag. Om dit mogelijk te maken wil de gemeente flexibel om gaan met de nieuwbouwcapaciteit door nieuwbouw voor kleine huishoudens te realiseren.

Planspecifiek

De ontwikkeling bestaat voornamelijk uit de realisatie van een zorgpark. De aanleiding voor de ontwikkeling is een aantoonbare behoefte aan (woon)zorgplekken voor mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. De woningen binnen het zorgpark zijn onzelfstandige verblijfseenheden en tellen niet mee als reguliere woningen. Daarnaast maakt het plan twee reguliere woningen mogelijk. Deze twee nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die dient te worden gesloopt voor de realisatie van het zorgpark en zijn dus geen netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. De ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving en is niet in strijd met de woonvisie.

3.4.4 Visie op wonen en zorg 55+

De visie Wonen en Zorg brengt de opgave in beeld die de gemeente Oude IJsselstreek heeft voor een meer geschikte woningvoorraad voor ouderen. De ambitie hierin betreft zowel woningbouw als de aanpassing van de bestaande woonvoorraad. Naast wonen gaat dit ook om een goede en voor ouderen geschikte woonomgeving, een dienstenaanbod en de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. De ambitie is uitgewerkt in drie thema's:

- Zorgzame buurten en wijken
- Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen
- Versterken zelfredzaamheid en eigen regie

De visie vormt niet alleen een afwegingskader voor woonzorginitiatieven gericht op senioren. Het geldt ook voor woonzorginitiatieven gericht op andere inwoners, zoals mensen met een verstandelijke beperking, psychische problemen of jeugdigen met een zorgvraag. De gemeente toetst een initiatief op:

- Vraaggestuurdheid
- Meerwaarde ten aanzien van bestaand aanbod

- Toekomstbestendigheid
- Mate van passendheid bij onze uitgangspunten in het sociaal domein
- Ruimtelijke ordening / woonbeleid

Planspecifiek

Met voorgenomen ontwikkeling worden onzelfstandige verblijfseenheden gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. De behoefte en de vraag naar dit zorgpark op deze locatie is nader toegelicht in paragraaf 3.1.3. Daarnaast is het initiatief passend binnen de uitgangspunten uit het sociaal beleid en sluit het aan bij het gemeentelijk woonbeleid.

3.4.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De (regionale) 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' zijn in sep 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De lokale kwaliteitscriteria 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:

Het is van belang dat een woningbouwplan voorziet in de bouw van de 'juiste' woningen zodat het een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad is. Dit wordt 'aantoonbare behoefte' genoemd. Deze aantoonbare behoefte is niet gemaximaliseerd op een aantal te bouwen woningen per gemeente of kern. Vanuit het AWLO blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt. De gemeente wil hier dan ook extra op inzetten.

Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Met de bouw van de 'juiste' woningen op deze locaties, snijdt het mes aan twee kanten. De problematiek van (langdurig) leegstaand vastgoed met een negatieve impact op de omgeving wordt minder en de woningbehoefte wordt deels ingevuld.

Planspecifiek

Zoals in paragraaf 3.1.2 en 3.3.3 toegelicht voorziet het initiatief in een concrete, aantoonbare woon- en zorgbehoefte. Hiermee is het plan passend binnen de lokale kwaliteitscriteria.

3.4.6 Welstandsnota

Het welstandsadvies in de gemeente Oude IJsselstreek wordt verstrekt door een onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het gemeentelijk welstandsbeleid dat voor het betreffende gebied of bouwwerk is vastgesteld en is vastgelegd in de Welstandsnota. 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.

Planspecifiek

De stedenbouwkundige opzet is met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken. Toetsing vindt plaats bij vergunningverlening. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt uiteindelijk de aanvraag.

Specifiek voor deze locatie wordt, gelijktijdig met het bestemmingsplan en in afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan met als titel: 'Zorgpark Warmse Water, beeldkwaliteit landschap en bebouwing' worden zowel kwalitatieve richtlijnen voor de bebouwing als voor de landschappelijke inrichting van de omgeving gegeven. Het beeldkwaliteitsplan is tevens opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Het beeldkwaliteitsplan wordt, na vaststelling door de raad, onderdeel van het welstandsbeleid en vormt dan de basis voor de beoordeling van de plannen door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.7 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

In april 2021 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld. De visie beschrijft de uitdagingen waar de gemeente Oude IJsselstreek voor staat. In de visie zijn deze uitdagingen vertaald in drie uitgangspunten: behouden van de basiskwaliteit van het landschap, stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen. En de gemeente gaat zelf aan de slag met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen.

Planspecifiek

De visie geeft tal van aanknopingspunten voor de uitwerking van het door Zozijn beoogde zorgpark, zoals:

- accent op samenwerking en op de vorming van nieuwe coalities;
- de thema's agrarische transitie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit;
- pleidooi voor groene begeleiding van oude structuren, in dit geval structuurversterkende boomaanplant langs de Oude IJsselweg;
- versterking van de Oude IJssel als ecologische verbinding en als groene long;
- IJsselweides en openheid;
- versterking van recreatie en natuurbeleving;
- natuur-inclusief bouwen en toevoeging van nieuwe landschapselementen;
- versterking van het rivierenlandschap (zoals knipheggen, struweelheggen, rietkragen, greppels, weteringen, elzensingels en knotwilgen). Voor de hoger gelegen delen knoteiken boerenbosjes en hoogstamboomgaarden.

In het beeldkwaliteitsplan, zoals hiervoor beschreven, zijn deze aanknopingspunten meegenomen, zodat deze bij de uitwerking van de plannen geborgd kunnen worden. Behalve in huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking draagt het zorgpark ook bij aan het versterken van de recreatieve functie langs de Oude IJssel. Bijvoorbeeld door realisering van openbaar toegankelijke wandel- en fietsverbindingen, visplekken, (dag)recreatie en de verkoop van eigengemaakte producten. Hiermee draagt het plan bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van recreatie, natuurbeleving en landschap.

3.4.8 Landschapspark Oude IJssel

In december 2021 is het visiedocument 'Landschapspark Oude IJssel' vastgesteld. Het Landschapspark is een park rondom de Oude IJssel. Het park verbindt de kernen in de gemeente. Met de hulp van inwoners, de raad, grondeigenaren en andere belanghebbenden, heeft de gemeente de mogelijkheden en behoeftes over het gebied rondom de Oude IJssel verkend en vertaald in een toekomstbeeld voor de komende 20 tot 30 jaar.

Planspecifiek

In relatie met de visie zijn voor de ontwikkeling de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Geef het ontwerp een open karakter en zo min mogelijk het karakter van een gesloten instelling

- Gebruik het plangebied optimaal door het gebruik van ruggen en geulen in het landschap.
- Houdt daardoor rekening met bouwen in een wateropvang gebied.
- Gebruik voor de bebouwing de hoge ruggen en denk over bebouwing op een terp.
- Knip de bebouwing in meer kleinere clusters (erven) op.
- Maak de architectuur uniek en in lijn met het stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp bijvoorbeeld door gebruik van hout, met groene gevels en geïntegreerd in het landschap.
- Behoud het doorzicht naar de Oude IJssel in combinatie met de veiligheid van de bewoners.

Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de stedenbouwkundige planopzet en in het beeldkwaliteitsplan, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.

3.4.9 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig - Klimaatagenda 2022-2026

De Klimaatagenda 2022 – 2026 beschrijft de visie van de gemeente en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst. Hierbij hoort tevens een uitvoeringsagenda waarin staat welke maatregelen de gemeente neemt in de periode 2022 tot en met 2026. De strategie van de gemeente houdt in dat er bij alle projecten van de gemeente rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. Hiervoor wordt intensief samengewerkt met inwoners en agrariërs in het gebied, met waterschap Rijn en IJssel, buurgemeenten, provincie en met natuurbeheerorganisaties.

Aan de hand van vijf pijlers wordt de visie van de gemeente op klimaatadaptatie geformuleerd:

1. Adaptief landelijk gebied
2. Woonkernen gezond en groen
3. Calamiteitenorganisatie
4. Klimaatbestendig ontwikkelen
5. Betrokken en actieve mensen

Per pijler is beschreven welke specifieke knelpunten en opgaven er worden gezien en hoe de gemeente die concreet gaar aanpakken. Ook wordt beschreven in de agenda welke rol de gemeente heeft en welke partijen nodig zijn om Oude IJsselstreek klimaatbestendig te maken. Daarnaast is in de agenda vastgesteld welke projecten er de komende jaren worden uitgevoerd en hoe deze gefinancierd en georganiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de strategie en de visie uit de klimaatagenda. De bebouwing op de erven worden iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (terp-achtig) naar ongeveer het peil van de huidige boerderij (circa 13,10 +NAP) en de omliggende boerderijen. Het westelijke zorgerv ligt dus al op deze hoogte. De andere erven dienen enkele decimeters te worden verhoogd. Hierdoor wordt de kans vergroot dat de bebouwing veilig en droog blijft bij piekbuien. De bebouwing op de erven en de inrichting van het landschap zijn op elkaar afgestemd en vormen een samenhangend geheel. Om de benodigde waterberging te realiseren wordt in de lagere gedeeltes van het plangebied plaatselijk het maaiveld enkele decimeters afgegraven. De uitkomende grond wordt gebruikt voor de ophoging van de erven. Grondbalans en waterbalans blijven daardoor zo veel als mogelijk neutraal. Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling minimaal waterneutraal wordt gerealiseerd. Het afstromende hemelwater zal worden gebufferd en vastgehouden binnen het plangebied. Hiermee draagt het plan bij aan een klimaatbestendige ontwikkeling en een adaptief landelijk gebied.

3.5 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) (bij lange na) niet wordt overschreden, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 8. In deze aanmeldnotitie wordt aan de hand van de drie criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), inzicht gegeven in de mogelijke milieueffecten van dit plan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er hoeft geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Parkeren

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in haar Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan parkeernormen opgenomen. Omdat de hier betreffende categorie van zorg hierin niet is opgenomen, kan worden uitgeweken naar de normen van het CROW. Op basis van de CROW-publicatie 381 is het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de ontwikkeling bepaald. De gemeente Oude IJsselstreek wordt als weinig stedelijk aangemerkt. Het plangebied ligt in het buitengebied. De functie zorgpark kan breed worden geïnterpreteerd. Voor het zorgpark wordt uitgegaan van onzelfstandige verblijfseenheden voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze verblijven vallen daarom onder de categorie verpleeg-/verzorgingstehuis. Het eventuele gezinshuis sluit eveneens niet direct aan bij de categorieën zoals gehanteerd door het CROW. Hiervoor is een inschatting gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen voor de begeleiders. Daarnaast bestaat de wens om de werkplek van een aantal medewerkers van Zozijn die hun werkzaamheden uitvoeren in de regio Achterhoek/De Liemers binnen het zorgpark te situeren. Het CROW gaat uit van een minimale en maximale parkeernorm. Gezien de ligging van het plangebied wordt er voor deze ontwikkeling uitgegaan van de maximale parkeernorm. Op deze manier wordt de parkeervraag worst-case berekend.

Programma	Parkeernorm	Aantallen / m ²	Parkeerbehoefte
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7	112	78,4
Gezinshuis	2	1	2
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,8 (per 100 m ² bvo)	600	16,8
Koop, huis, vrijstaand	2,8	2	5,6
Totaal			102,8

Tabel 4.1: berekening parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte wordt binnen het zorgpark opgelost. Elk van de drie zorgclusters / zorgerven heeft een eigen toegang vanaf de Oude IJsselweg. Hieraan zijn de parkeervoorzieningen gesitueerd, zoveel mogelijk vooraan en naar rato van de omvang van de clusters. Het achtergelegen gebied blijft daardoor autovrij, waarbij wel alle zorggebouwen toegankelijk blijven voor calamiteiten verkeer. De twee woningen van de voormalige bewoners van de boerderij liggen buiten het zorgpark en krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.2.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Verkeer Zorgpark Warmse Water

Op basis van de CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie bepaald. Omdat voor een verpleeg- en verzorgingstehuis geen kencijfers bekend zijn, is een inschatting gemaakt op basis van ervaring in andere zorgparken:

activiteit	aantal verkeersbewegingen per dag		
	ma t/m do	vrij	za, zo
07-16 u. > 2 begeleiders wonen en dagbesteding per 10 cliënten	44	44	44
16-22 u. > 2 begeleiders wonen per 10 cliënten	44	44	44
22-07 u. > 4 medewerkers nachtdienst	8	8	8
bezoek voor cliënten: gemiddeld 1 x per week	32	32	32
25 % cliënten in weekend naar huis		56	56
logeren 8 cliënten		16	16
halen en brengen van cliënten: gemiddeld 2 busjes per dag (ma t/m vrij)	4	4	
(para)medisch personeel: gemiddeld 1 x per dag	2	2	2
halen en brengen wasgoed: 1x per dag	2	2	
afval ophalen		2	
gezinshuis	2	2	2
onderhoudsbedrijven: 1x per dag	2	2	
personeel regiokantoor: 20 personen (vrijdag kwart bezetting)	40	10	
maaltijd-bezorging: 3x per week	4	2	
boodschap-bezorging: 3x per week	4	2	
landwinkel	28	28	
totaal aantal verkeersbewegingen per dag	216	256	204
gemiddeld per dag			218

Op basis van bovenstaande inschatting bedraagt het gemiddeld aantal verkeersbewegingen ten behoeve van het zorgpark ca. 218 per dag.

Programma	Verkeersgeneratie per woning	Aantallen	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Verpleeg- en verzorgingstehuis	-	112	218
Koop, huis, vrijstaand	8,6	2	17,2
Totaal			235,9

Tabel 4.2: berekening verkeersgeneratie nieuw programma

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het toekomstige programma gepaard gaat met een verkeersgeneratie van circa 236 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen zijn in de huidige situatie ook al aanwezig binnen het plangebied. Het zorgpark zal worden ontsloten via drie aansluitingen op de Oude IJsselweg. De twee reguliere woningen worden ontsloten aan de Warmse Weg. Vervolgens vindt vanaf de Oude IJsselweg ontsluiting plaats op de provinciale N317.

Verkeersmaatregelen buiten het plangebied

Het zorgpark ligt aan de Oude IJsselweg in Terborg. Deze weg, en in het verlengde daarvan de Waalseweg is geclassificeerd als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60km/u. Dit type weg is bedoeld om de aangrenzende erven te ontsluiten, en niet als doorgaande verbinding. De Oude IJsselweg wordt echter ook gebruikt door sluipverkeer van en naar Doetinchem dat via de Doetinchemseweg, Waalseweg en Oude IJsselweg rijdt in plaats van via de daarvoor aangewezen route over de autosnelweg A18 en de N317/Slingerparallel. Dit geeft een relatief hoge verkeersintensiteit op de Oude IJsselweg en de kruising met de N317/Slingerparallel. In het verleden heeft dit geleid tot onveilige situaties en ongelukken op de kruising.

Ondanks dat de komst van het zorgpark slechts in beperkte mate invloed heeft op de verkeerssituatie en veiligheid op de Oude IJsselweg zelf en de kruising daarvan met de N317/Slingerparallel, vindt de

gemeente dat deze situatie wel kan worden verbeterd. De gemeente is hier al langere tijd, los van het zorgpark, over in gesprek met de dorpsbelangenorganisaties, omwonenden, werkgroep en de provincie. In de vorm van een tweesporen aanpak is de gemeente in gesprek met de provincie over het maken van aanpassingen aan de kruising. Daarnaast is het noodzakelijk om aanpassingen te doen aan de Oude IJsselweg zelf, om de hoeveelheid verkeer hier fors te laten afnemen.

Om dit te bereiken legt de gemeente een landbouwsluit aan. Deze komt ongeveer ter hoogte van de brug over het Waalse Water te liggen. Landbouwvoertuigen en de hulpdiensten kunnen gebruik blijven maken van de Oude IJsselweg. Dit geldt ook voor voetgangers en fietsers. De landbouwsluit zal in eerste instantie als pilot voor een periode van enkele maanden worden aangelegd. Als hiermee het doel wordt bereikt, wordt deze maatregel definitief.

Het verwijderen van het sluipverkeer van de Oude IJsselweg betekent dat de verkeersintensiteit fors afneemt. Er komt zo minder verkeer op de kruising met de N317/Slingerparallel. Daarnaast verbetert de verkeersveiligheid op de Oude IJsselweg/Waalseweg. Gelijktijdig daarmee gaat de provincie de kruising aanpassen door één of beide linksaf-stroken af te sluiten. Daarnaast versmalt de provincie de aansluiting op de N317/Slingerparallel vanaf de Oude IJsselweg. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de kruising overzichtelijker wordt. Deze maatregelen worden in eerste instantie tijdelijk uitgevoerd en naar verwachting volgen in 2025 de definitieve werkzaamheden.

Bovenstaande aanpassingen zorgen ervoor dat de Oude IJsselweg en de kruising daarvan met de N317/Slingerparallel voor alle verkeersdeelnemers overzichtelijker en daarmee veiliger te wordt. Voor het maken van de aanpassingen worden verkeersbesluiten genomen en in procedure gebracht. Zij vallen namelijk buiten de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan en maken daarom geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.3.2 Beoordeling

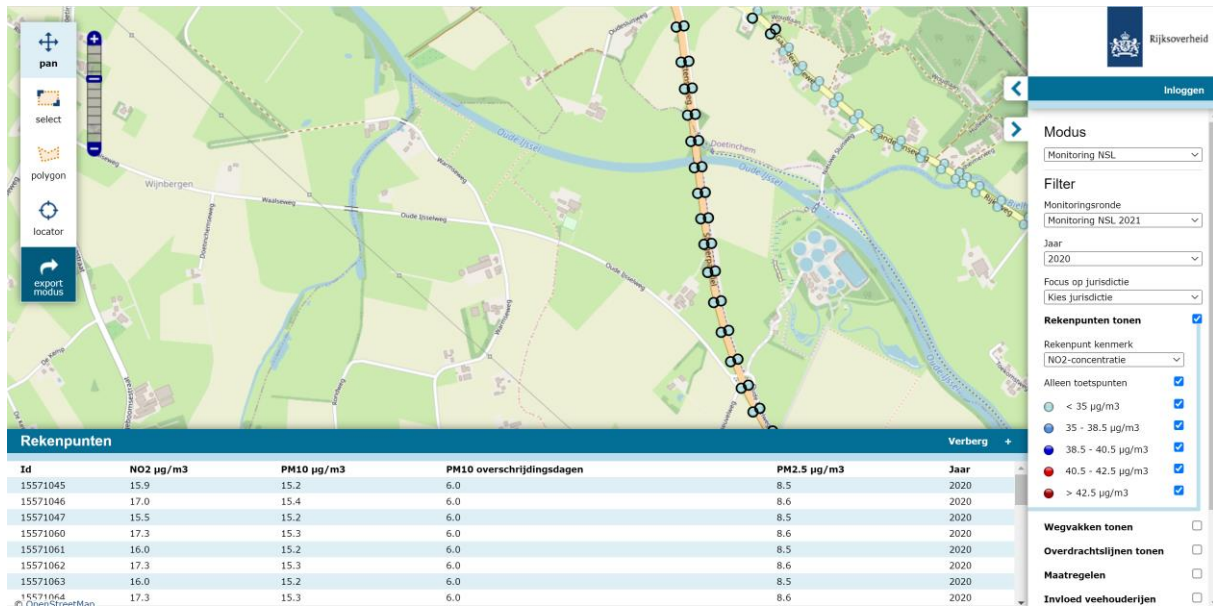
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 112 onzelfstandige verblijfseenheden en 2 reguliere woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2021.



Afbeelding 4.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 17,9 µg/m³, 15,4 µg/m³ en 8,6 µg/m³ bedragen. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door wegverkeer, industriële activiteit en railverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidshinder.

4.4.2 Beoordeling

Omdat het zorgpark zijn gelegen binnen de geluidszone van de Oude IJsselweg en de N317, is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op beide wegen een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting door de N317 bedraagt maximaal 51 dB op de grens van het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming en lager dan 48 dB op de grens van het bouwvlak binnen de woonbestemming. Het verkeer op de Oude IJsselweg veroorzaakt een

geluidsbelasting van maximaal 51 dB de grens van het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming en 52 dB op de grens van het bouwvlak binnen de woonbestemming. Uit het onderzoek volgt verder dat geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn.

4.4.3 Conclusie

Omdat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde(n) aan de orde is bij de nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen moet een hogere waarde procedure in het kader van de Wgh worden doorlopen. De eerste stap daartoe is dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook een ontwerpbesluit hogere waarden terinzage moet worden gelegd. Omdat voor de nieuwe (zorg)woningen hogere waarden noodzakelijk zijn, moet bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van belang indien er sprake is van functieverandering en/of een ander gebruik van de gronden. Ontwikkelingen kunnen pas plaats vinden als de bodem, waarop die ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is bevonden voor het beoogde doel of voorafgaand aan die ontwikkeling alsnog geschikt wordt gemaakt.

4.5.2 Beoordeling

Door onderzoeksbureau Milieutechniek ZVS is een verkennend bodemonderzoek (BO422201, 14 februari 2022) uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies benoemd.

Op het bebouwde deel van de locatie is een stal aanwezig die is voorzien van asbestverdachte dakbedekking. Op het met asfaltverharde maaiveld is daarbij asbesthoudend materiaal aangetroffen. Deze stal is voorzien van hemelwaterafvoer doch is aan de zijde waar het maaiveld niet met asfalt is verhard op een tweetal plekken defect. In de druppelzone is in de grond gering asbest aangetoond. Hoewel het resultaat indicatief is verkregen, ligt het gehalte ruim onder 0,5 x interventiewaarde en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het onderzoeksbureau adviseert wel een asbestinventarisatie van de opstallen te (laten) verrichten en om asbestverdacht materiaal op maaiveld middels zogenaamde 'handpicking' van het maaiveld te verwijderen door een hiertoe bevoegde sloopaannemer.

De grond op zowel het bebouwde als onbebouwde deel is vergelijkbaar in kwaliteit en is niet verontreinigd. Een uitzondering is mengmonster OG8 van de ondergrond (1,5-2,0 m-mv) samengesteld van boringen 71 en 92. Hier worden de achtergrondwaarden overschreden voor kobalt en nikkel.

Het grondwater is overwegend licht verontreinigd met barium. Van barium is bekend dat deze vaker in deze mate in het grondwater voorkomt. Op een drietal locaties is in het grondwater ook nikkel aangetroffen. In het grondwater van peilbuis 92 komt nikkel sterk verhoogd voor. Ter hoogte van peilbuizen 82 en 87 is nikkel in lichte mate vastgesteld. Nikkel is ter plaatse van peilbuis 92 ook in lichte mate in de grond aangetroffen. Het is theoretisch aannemelijk dat de verhogingen van nikkel gerelateerd is aan (in het verleden) gebruikte meststoffen (i.e. zouten) gedurende het agrarisch gebruik en daarmee meer regionaal voorkomend is. Gezien het feit dat in het grondwater van de andere peilbuizen geen sterke verhogingen worden aangetoond, is een nader grondwater onderzoek niet noodzakelijk.

Tevens is onderzocht of de puinverharding, zoals aanwezig op een deel van het projectgebied, asbesthoudend is. In de met puin verharde oprit is geen asbest aangetoond.

Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek en de beoordeling door de Omgevingsdienst Achterhoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Volgens de beoordeling diende de huidige en voormalige tanklocatie alsmede de druppelzones van de (vermeende) asbestdaken op het bebouwde deel van de onderzoekslocatie aanvullend te worden onderzocht. De volledige rapportage van het aanvullend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Gedurende onderhavig onderzoek is in de bovengrond ter hoogte van de voormalige en huidige tanklocatie geen minerale olie vastgesteld. In geen van de onderzochte druppelzones is gedurende onderhavig onderzoek asbest aangetoond. Middels deze aanvulling worden eerdere resultaten gecompleteerd. Er is met deze aanvulling geen wijziging in eerder geformuleerde conclusie. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

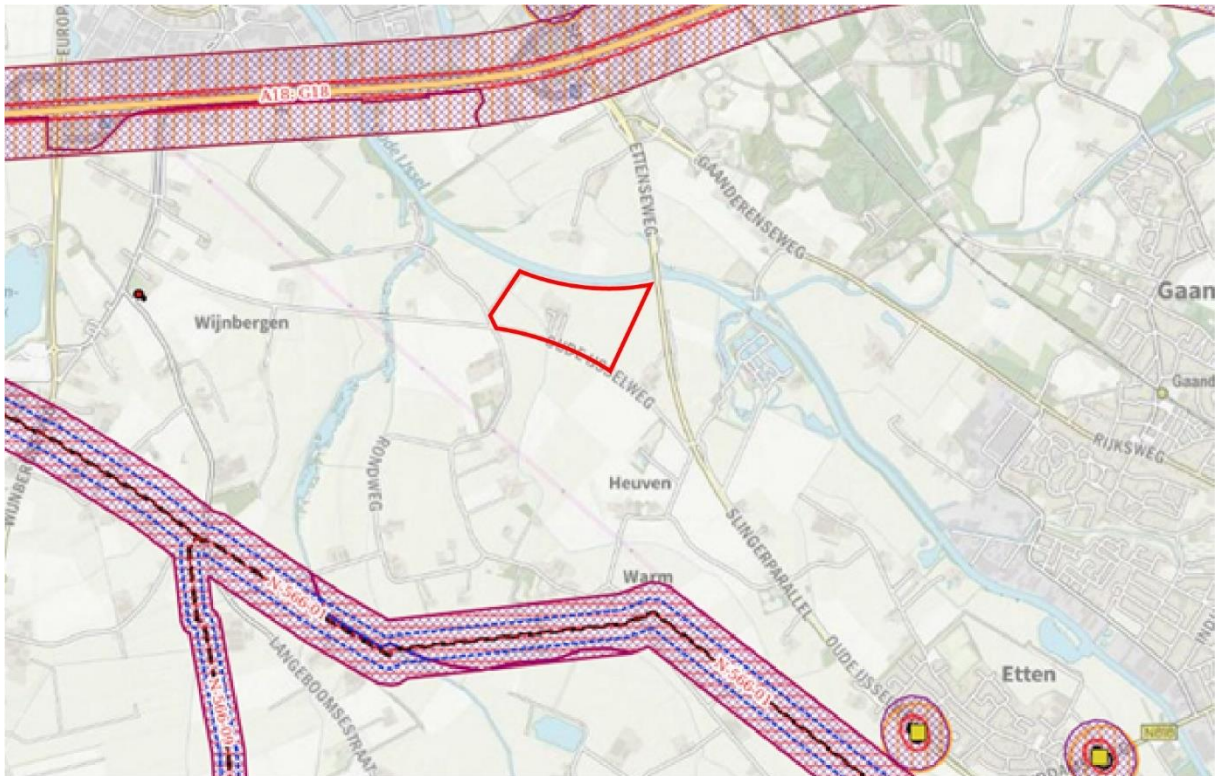
Externe veiligheid (EV) heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer (over weg, water en spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Bij een grootschalige calamiteit met deze gevaarlijke stoffen kunnen personen die geen directe relatie hebben tot die risicovolle activiteit komen te overlijden.

Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

Op basis van een analyse van de risicokaart (afbeelding 4.2) zijn er geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied waarvan de contour over het plangebied reikt aanwezig. Ook bevindt het plangebied zich buiten de veiligheidsafstanden van de hoogspanningsverbinding ten zuiden van het plangebied. Onderzoek is dan ook niet benodigd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Afbeelding 4.2: Overzicht risicobronnen (EV Signaleringskaart - plangebied globaal rood omlind)

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen kan gebruik worden gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de genoemde milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

4.7.2 Beoordeling

Rondom het plangebied liggen diverse relevante bedrijven. Voor de nabijgelegen RWZI en het timmerbedrijf aan de Warmseweg 6 wordt voldaan aan de richtafstand (respectievelijk 200m en 100m), waardoor daarvan geen belemmeringen worden verwacht.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving geldt dat geur het belangrijkste aspect is. Geur is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Voor dieren waarvoor geen geuremissie is vastgesteld, geldt een generieke afstand. Die afstand is 100 meter als het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen en 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Voor dieren waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld zijn geen generieke afstanden te geven, maar moet een berekening gemaakt worden.

Gezien de beoogde ontwikkeling dient veiligheidshalve in beginsel te worden getoetst aan de richtafstand van 100 meter:

- De afstand van het bouwvlak van bedrijf aan de Oude Sluisweg 11 tot de zuidelijke oever van de Oude IJssel bedraagt circa 130 meter.
- De afstand van het bedrijf aan de Warmseweg 4 reikt tot net tussen de weg en de rioolleiding binnen het plangebied.
- Van het bedrijf aan de Oude IJsselweg 5 ligt de richtafstand voor een kleine strook (circa 10 a 15 meter) binnen het plangebied.



Afbeelding 4.3: Omliggende veehouderijen en geuremissies

Ondanks dat voor twee van de drie veehouderijen de richtafstand wordt gerespecteerd, is door onderzoeksbureau De Roever onderzoek verricht naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van veehouderijen niet worden geschaad. Geurhinder van veehouderijen vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

4.7.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Rijks- en provinciaal beleid

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Waterplan 2016-2021

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 haarvaten 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.

Regionaal Waterprogramma Gelderland

De provincie is vanuit diverse invalshoeken betrokken bij het thema water: vanuit de provinciale rol op het gebied van water en ondergrond, drinkwater, waterveiligheid en wateroverlast, natuur, waterkwaliteit en diverse gebruiksfuncties. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is in de geest van de nieuwe Omgevingswet ingevuld. In het verlengde daarvan wordt deze visie op hoofdlijnen aangevuld met een detaillering van het beleid in dit waterprogramma. De visie en het waterprogramma vormen samen 'het beleid'.

De ambitie is de komende jaren toe te werken naar een programma, dat vanuit raakvlakken in het provinciale beleid, bijvoorbeeld vanuit urgenties op gebiedsniveau, is ingevuld. Naar analogie van wat gezegd wordt in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: het gaat om het vinden van synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden, om Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Raakvlakken worden in elk geval voorzien tussen water en de beleidsterreinen van bodembeheer, natuur-/ soortenbescherming, Natura 2000, klimaatadaptatie en met de programma's van gebiedsontwikkeling Waar en hoe, wordt de komende jaren onderzocht, met de ambitie dit concreet te maken in programma('s) onder de nieuwe Omgevingswet. Zo staat Gelderland gesteld voor de toekomst. Dit waterprogramma is daarvoor een begin. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil

halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

De herontwikkeling beschreven in deze watertoets betreft een inbreiding van verhard naar verhard oppervlak in het buitengebied. In het kort zijn de uitgangspunten:

- Kwalitatief: vuilvracht uit de riolering (HWA + DWA) mag niet groter zijn dan de vuilvracht uit een verbeterd gescheiden referentiestelsel waarbij gemeente / projectontwikkelaar aantoont dat het voorgestelde stelsel hieraan voldoet.
- Kwantitatief: bij extreme hemelwatergebeurtenissen mag bui T100+10 % tot aan maaiveld geborgen worden en mag er geen waterschade, door inundatie vanuit het watersysteem, ontstaan.

Gemeentelijk waterbeleid

Voor de gemeente Oude IJsselstreek is een gemeentelijk waterplan opgesteld. In het waterplan is een watervisie opgenomen die ervoor moet zorgen dat de waarde van het water nu en in de toekomst behouden blijft en daar waar mogelijk wordt versterkt.

De gemeente Oude IJsselstreek wil een waterketen en een watersysteem dat goed functioneert onder wisselende omstandigheden en dat rekening houdt met voortdurende ontwikkelingen. De gemeente

Oude IJsselstreek en het waterschap Rijn en IJssel stellen zich hierbij een systeem voor waarbij peilbeheer, waterberging en waterkwaliteit met elkaar in evenwicht zijn, waarbij beheer en onderhoud gewaarborgd zijn en klanttevredenheid een vanzelfsprekendheid is. Dit impliceert een systeem waarbij het grondwaterniveau een optimaal gebruik van gronden mogelijk maakt zonder op andere plaatsen verdroging, vernatting of vervuiling te veroorzaken. Een systeem dat bovendien flexibel is en opgewassen is tegen langdurig natte en droge perioden en tegen intensieve neerslag. In alle gevallen geldt dat het watersysteem en de waterketen met enige hinder, minimale overlast (volgens de normen) en zonder schade dergelijke situaties kunnen verwerken, zowel kwantitatief als kwalitatief. Mocht het dan op enig moment toch misgaan dan worden de burgers door een adequaat ambtelijk apparaat te woord gestaan en geholpen.

Voor een dergelijk systeem zijn onder andere de volgende algemeen geldende principes (ladders) leidend:

- Schoonhouden – scheiden – schoonmaken
- Vasthouden – bergen – afvoeren
- Conserveren – accepteren - aanvoeren

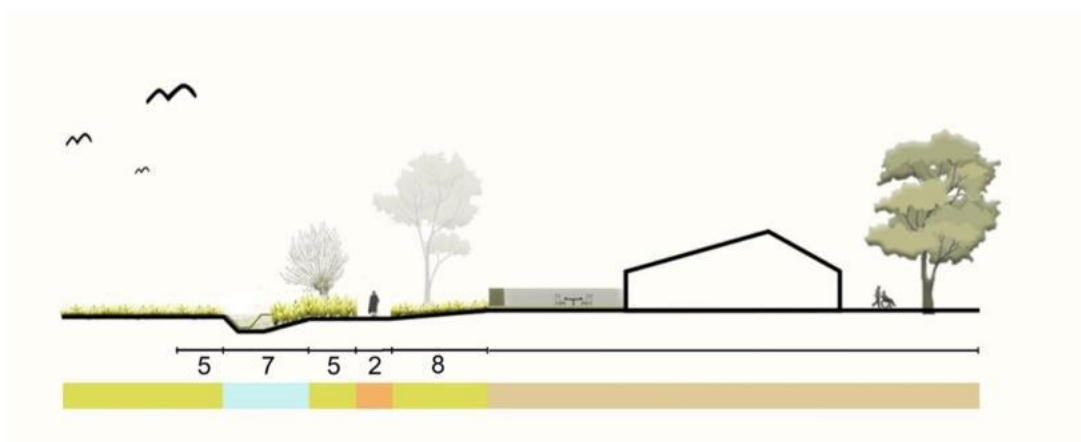
4.8.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidig en toekomstig watersysteem

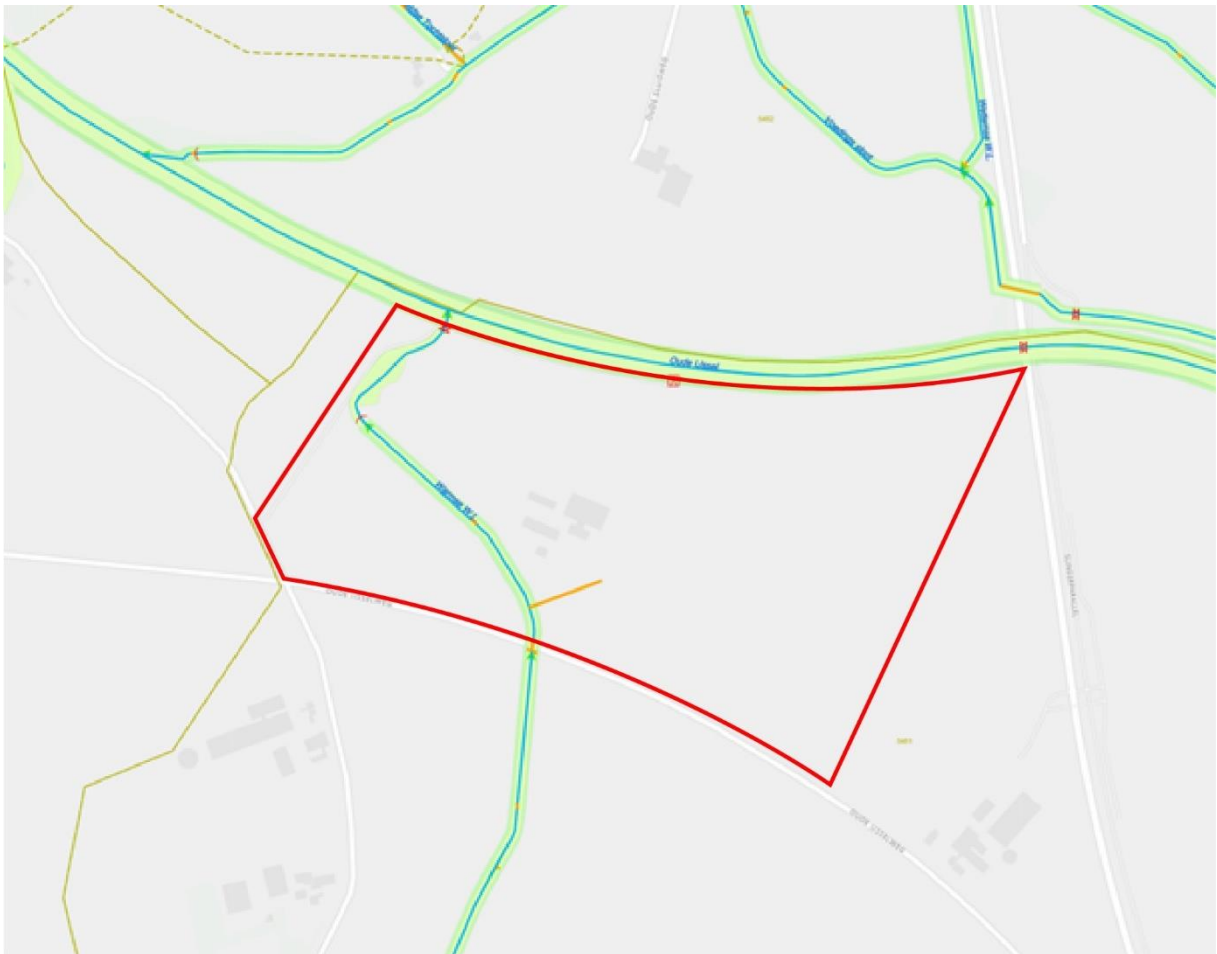
Van nature is het gehele plangebied onderdeel van het "beekdal". Het plangebied grenst aan de Oude IJssel en wordt doorkruist door de watergang Warmse Waterleiding. De Warmse Waterleiding bevat meerdere duikers, een stuw en een brug. Aan de Oude IJssel bevindt zich een vlonder / aanlegsteiger.

Aan de Oude IJssel zullen geen wijzigingen plaatsvinden door voorliggende ontwikkeling. Ten behoeve van de veiligheid van de toekomstige bewoners worden rondom de zorgerven heggen en/of hekken geplaatst. De heggen en/of hekken zullen niet op de rand van het beekdal worden geplaatst, waardoor deze geen belemmering vormen. De Warmse Waterleiding krijgt een centrale plek in het plan en zal worden verbreed. Onderstaande tekening geeft het profiel van de Warmse Waterleiding weer. De breedte is 7 meter gemeten van insteek tot insteek. Aan de westzijde ligt de onderhoudsstrook van 5 meter, aan de oostzijde een groenzone met voetpad.



Afbeelding 4.4: Toekomstig profiel Warmse Waterleiding

In het verleden was het plangebied als mogelijk “zoekgebied waterberging” aangewezen door de Provincie. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is de locatie niet meer aangemerkt als waterberging. Ook voor het Waterschap is deze plek momenteel geen zoekgebied meer.



Afbeelding 4.5: Uitsnede leggerkaart Waterschap Rijn en IJssel - plangebied globaal rood omlijnd

Waterkwantiteit

Bij uitwerking van het plan en de verkaveling is stilgestaan bij het aantal m² verhard oppervlak. Hieronder is het verschil in huidige en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt.

Totale verharding	9.700
<i>Waarvan bebouwing</i>	2.400
<i>Waarvan verharding (toegangswegen/erf)</i>	7.300
Water en groen	196.420
Totaal plangebied	206.120

Tabel 4.3: Huidige verhardingssituatie



Afbeelding 4.6: Huidige verhardingssituatie ter plaatse van het bestaande erf

	Oppervlak totaal incl. woonerf	Woonerf	Zorgerf west	Zorgerf midden	Zorgerf oost
Bebouwing	11.000 m ²	500 m ²	5.000 m ²	3.000 m ²	2.500 m ²
Wegen en paden	12.500 m ²	2.150 m ²	5.200 m ²	2.650 m ²	2.500 m ²
Totaal verhardingen	23.500 m ²	2.650 m ²	10.200 m ²	5.650 m ²	5.000 m ²
Groen en water	182.620 m ²				
Totaal	206.120 m²				

Tabel 4.4: Toekomstige verhardingssituatie

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat het aantal m² verharding naar verwachting met circa 14.000 m² toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De toekomstige verhardingssituatie en bijbehorende m² zijn gebaseerd op de voorlopige verkavelingsschetsen.

Het uitgangspunt vanuit het waterschap luidt dat er in het buitengebied 55 mm water per m² toename verhard oppervlak moet kunnen worden geborgd. De afvoer naar het oppervlaktewater mag daarnaast niet meer bedragen dan 1,6 ltr/sec. Uitgaande van bovenstaande tabellen betekent dat dat er circa 770 m³ water moet worden geborgen binnen het plangebied.

Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling minimaal waterneutraal wordt gerealiseerd. Het afstromende hemelwater zal worden gebufferd en vastgehouden binnen het plangebied. Daartoe worden voor de drie zorgerven en voor het woonerf wadi's / waterbuffers ingericht die het aantal

benodigde kuubs (verhard oppervlak in m² x 55mm) kunnen vasthouden. Totaal gaat het naar boven afgerond om een toename van circa 14.000 m² verharding (zie bovenstaande berekening) hetgeen resulteert in een benodigde waterbuffer van circa 770 m³. Deze wordt naar rato verdeeld over de vier erven. Van belang is dat het hemelwater niet direct kan afstromen op bestaande watergangen en dat de waterbuffers binnen afzienbare tijd weer beschikbaar zijn (ledigingstijd) voor een navolgende regenbui. De bodem van de buffervoorzieningen ligt boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Er wordt voorts voor gezorgd dat er geen sprake is van drainage van de omliggende grond waardoor de buffer al voor een deel vol zou kunnen staan met grondwater en de benodigde capaciteit niet geborgd zou kunnen worden.

Hoe de precieze watercompensatie wordt ingevuld wordt in een latere fase nader uitgewerkt. Om te borgen dat deze watercompensatie wordt gerealiseerd, is in artikel 14.1 van de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbij dient advies te worden ingewonnen van het waterschap. Indien er extra water wordt gegraven dient er daarnaast een watervergunning aangevraagd te worden.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het programma meerlaagse veiligheid (verbetering van de veiligheid tegen overstromingen tot een maatschappelijk aanvaardbaar risiconiveau). Dit beleid (meerlaagse veiligheid) is gebaseerd op 3 pijlers:

- Preventie
- Duurzame ruimtelijke planning en inrichting
- Crisisbeheersing op orde.

Met name de tweede laag is voor de ruimtelijke ordening van belang. Deze laag is erop gericht overstromingsrisico's expliciet mee te wegen bij de locatiekeuze en de inrichting van gebieden, infrastructuur en gebouwen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen voor veiligheidsmaatregelen en in bestaand bebouwd gebied liggen kansen om mee te koppelen met herstructurering.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de klimaatverandering en het voorkomen van overstromingen. In de zone langs de Oude IJssel krijgt de natuur volop de ruimte. Deze karakteristieke open IJsselweiden wordt vrij gehouden als potentieel overstromingsgebied / waterberging (klimaat-adaptatie). Hier zijn volop mogelijkheden voor natuur- en landschapsontwikkeling. Delen in deze zone worden verlaagd ten gunste van waterberging.

De bebouwing op de erven worden iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (terp-achtig) naar ongeveer het peil van de huidige boerderij (circa 13,10 +NAP) en de omliggende boerderijen. Het westelijke zorghof ligt dus al op deze hoogte. De andere erven dienen enkele decimeters te worden verhoogd. Hierdoor wordt de kans vergroot dat de bebouwing veilig en droog blijft bij piekbuien.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. De aanwezige riolering voor dit perceel betreft mechanische riolering (drukriolering met pompunits). Deze drukriolering is bedoeld voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en niet voor de afvoer van hemelwater. De huidige situatie van 2 woningen met agrarisch bedrijf wordt omgevormd tot een zorgpark. Dit betekent een toename van de hoeveelheid afvalwater. De gemeente Oude IJsselstreek zamelt het afvalwater in dit gebied in en is de beheerder van deze riolering. Met de gemeente zal afgestemd worden of het bestaande drukrioolstelsel dit aan kan en of er eventuele aanpassingen of aanvullende voorzieningen op het

betreffende perceel nodig zijn. Dit is mede van belang voor het aansluitpunt van dit gemeentelijke drukrioolstelsel op de ontvangende persleiding van waterschap.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodem en grondwater

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden. Op en aan het water zullen diverse werkzaamheden en activiteiten plaats vinden. Deze mogen de waterkwaliteit niet beïnvloeden. Het gaat dan bijvoorbeeld over het toepassen van bouwstoffen die niet uit mogen logen.

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten. Het plan grenst aan het in de omgevingsverordening aangewezen Gelders natuurnetwerk, waardoor een goede inpassing van het plan in het landschap van belang is. Zoals hiervoor benoemd is daarom aandacht besteed aan een passend ontwerp dat recht doet aan de locatie. De zone aan de Oude IJssel krijgt in dit bestemmingsplan een natuurbestemming, waarmee de openheid in deze zone wordt geborgd.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Onderhoud en beheer

Het onderhoud langs de Warmse waterleiding zal in principe éénzijdig worden aan de westzijde van de watergang. Dit is toegestaan als de bovenbreedte van het water (van insteek tot insteek) niet breder is dan 7 meter, wat hier het geval is. Technisch gezien bedraagt de maximale reikwijdte van een kraan namelijk 7 meter vanaf de insteek over het water.

Volgens de richtlijnen van het Waterschap is het nodig dat het onderhoudspad een breedte krijgt van 5 meter. Aan de overzijde van de kant met het onderhoudspad dient nog een strook van minimaal 1 meter breed uit de insteek van het talud toegankelijk, zonder opgaande begroeiing te blijven. Omwille van de bereikbaarheid van het water en het talud voor onderhoud, is het in principe niet toegestaan om beplanting op het onderhoudspad en in het talud van de watergang aan te brengen. n overleg is eenzijdige begroeiing mogelijk. Hiervoor dienen wel concrete afspraken gemaakt te worden over de afvoercapaciteit en onderhoud van de watergang.

Ook het op diepte houden van de Warmse Waterleiding is van belang. Het waterschap moet de afvoer van water vanaf het achterland van de Warmse Waterleiding naar de Oude IJssel garanderen. Het waterschap blijft verantwoordelijke voor het onderhoud. Dichtslibben zal hierdoor niet snel plaatsvinden.

Ten noorden van de Oude IJsselweg ligt een rioolpersleiding. Over en nabij deze persleiding ligt een zogenaamde belangenstrook. Voor activiteiten en werkzaamheden binnen deze strook, is toestemming nodig van het waterschap. In voorliggend bestemmingsplan krijgt deze strook dan ook de dubbelbestemming 'Leiding – Riool', waarbij regels worden verbonden aan de toegestane werkzaamheden binnen de strook.

Vaarwegbeheer

Er verandert niets bij de uitmonding van de Warmse Waterleiding in de Oude IJssel ten opzichte van de huidige situatie. Het plan heeft in de huidige vorm, geen gevolgen voor het vaarwegbeheer.

Viswater

De Hengelsport Federatie Midden Nederland heeft het visrecht gehuurd op de Oude IJssel. Ter plekke van de uitmonding van de Warmse Waterleiding in de Oude IJssel zijn voorzieningen gemaakt voor invalide vissers, zodat zij daar ook kunnen vissen. Bovendien is een extra brug aangelegd over de Warmse Waterleiding, om vanaf de westkant aan de oostkant van de Warmse Waterleiding te kunnen komen. Het plan heeft impact op de vislocatie en hier zal in de planuitwerking rekening mee worden gehouden in de zin dat de mogelijkheid om te vissen ook in de toekomst behouden blijft.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Kader

Voor ecologie moet aan de Wet natuurbescherming (Wnb), met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden, worden getoetst. Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrictlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Oude IJsselstreek is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood

worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

4.9.2 Beoordeling

Soortenbescherming

De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Daarom is door adviesbureau Econsultancy een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de quickscan is gebleken dat er nader onderzoek nodig is naar de huismus, steenuil, gebouwbewonende vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen. Dit onderzoek is uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Uit het nader onderzoek blijkt dat er op de onderzoekslocatie vijf beschermde huismusnesten en essentieel leefgebied met een vaste rust- en voortplantingsplaats van de wezel aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

Voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen is de stikstofdepositie in de gebruik- en aanlegfase beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief complete berekeningen is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van het zorgpark. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.9.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat voor de huismus en wezel een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden. Voor de benodigde ontheffing zal een activiteitenplan opgesteld dienen te worden met daarin mitigerende maatregelen ten aanzien van de beschermde

functies. Vervolgens zal een ontheffingsaanvraag worden ingediend bij de gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. De benodigde mitigerende maatregelen zullen worden meegenomen in de planuitwerking. Wanneer dergelijke noodzakelijke maatregelen achterwege blijven bij de realisering van het plan, waardoor het plan leidt tot overtreding van één of meerdere verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, dan kan op basis van de Wet Natuurbescherming handhavend worden optreden. Hiermee staat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

4.10.2 Beoordeling

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Op grond van de in dit bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting en voornamelijk gebaseerd op de landschappelijke ligging, heeft het centrale, centraal-zuidelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied nog een middelhoge verwachting op het voorkomen van archeologische waarden uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen. Een verhoogde verwachting op het voorkomen van deze zogenaamde watergerelateerde resten voor het zuidwestelijke en noordelijke deel van het plangebied gaat pas gelden wanneer binnen de aangrenzende, hoger gelegen terreindelen resten en/of sporen van bewoningsactiviteiten aanwezig zijn of wanneer sprake is van een in situ gelegen archeologische vindplaats. De kans is wel groot dat binnen het plangebied diepgaande agrarische bewerking heeft plaatsgevonden, waardoor mogelijk gebroken gronden zijn ontstaan en verstoringen reiken tot in de top van de top van de rivierduin- dan wel de vlechtende rivierterrasafzettingen.

Econsultancy adviseert om in eerste instantie binnen het centrale, centraal-zuidelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen te laten uitvoeren. Hiermee wordt inzicht verkregen van de toestand van het bodemprofiel, of er mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen aanwezigheid zijn (zichtbaar als bodemverkleuringen) en kan worden vastgesteld of er nog archeologische resten in situ te verwachten zijn en of daarmee vervolgonderzoek wel of niet noodzakelijk is. Op basis van de resultaten van dit verkennend booronderzoek dient tevens bepaald te worden of er nog aanleiding is om in het zuidwestelijke en noordelijke deel van het plangebied aanvullend onderzoek/ vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.10.3 Conclusie

Op basis van de resultaten uit het verkennend onderzoek wordt geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren. Het onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag ((regio)archeoloog van Omgevingsdienst Regio Arnhem). De regioarcheoloog heeft ingestemd met het uitvoeren van een

booronderzoek ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Op deze manier kunnen de boringen gericht worden uitgevoerd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.11 Kabels en leidingen

Naast de in het kader van externe veiligheidsaspecten relevante leidingen, kunnen er ook andere leidingen zijn die planologisch relevant zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om drinkwaterleidingen of riool(pers)leidingen.

Door het plangebied lopen twee hoofdwaterleidingen van Vitens. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze leidingen niet opgenomen. Ter bescherming van deze leidingen is in het voorliggende bestemmingsplan wel de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. Daarnaast is conform het vigerende bestemmingsplan ook de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen, ter bescherming van de rioolpersleiding langs de Oude IJsselweg.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval: NL.IMRO.1509.BP000211-VA01
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hier in wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op de planlocatie. Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te

verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Agrarisch

In dit bestemmingplan is de bestemming "Agrarisch" opgenomen voor de zone rondom het woonerf. Deze bestemming sluit aan bij de vigerende situatie en is bestemd voor het agrarische gebruik, zoals akkerbouw of het laten begrazen van de weide en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Er is geen bouwvlak opgenomen. De agrarische gronden buiten een bouwvlak zijn voor het beweiden van de grond door vee of het verbouwen van gewassen.

Maatschappelijk

Het centrale deel van het plangebied, waar de zorgvoorziening wordt gerealiseerd, kent grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk', waarmee, de gronden zijn aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen enkel binnen de drie aangegeven bouwvlakken (de zorgerven) worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan het aangegeven maximale aantal gebouwen, het aantal wooneenheden, de maximale goot- en bouwhoogte, het

aangegeven maximale bebouingsoppervlak en het maximum oppervlakte per gebouw. Binnen het middelste bouwvlak is de aanduiding 'gezinshuis' opgenomen, om de eventuele realisatie van een gezinshuis in de toekomst mogelijk te maken. Daarnaast is voor het westelijke en middelste erf de aanduiding 'landwinkel' opgenomen. Buiten de bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – tuingaaarde' opgenomen. Deze gronden zijn tevens bedoeld als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Hier mogen in beperkte mate plantenkasjes en verblijven voor dieren worden gebouwd.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is bedoeld voor waardevolle bos- en natuurgebieden. In dit plan primair de strook langs de rivier. Deze gebieden moeten behouden blijven, hersteld worden of nog worden ontwikkeld. Agrarisch medegebruik en extensief (dag)recreatief medegebruik is tevens toegestaan. Om de natuur te beschermen is een vergunningsstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden die de natuurlijke en/of landschappelijke waarden kunnen beschadigen.

Water

De watergang Warmse Water is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming geldt een vergunningplicht voor een aantal grondwerkzaamheden.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het realiseren van de twee woningen binnen het plangebied. Binnen de bestemming worden tevens aan huis verbonden beroepsactiviteiten, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Waarde – Archeologie

Het bestemmingsplan kent de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Die hiervoor aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

Het bevoegd gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, verlangen dat door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek verricht. Echter, een vervolgonderzoek dient nog te worden uitgevoerd. Om deze reden is voornamelijk de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie opgenomen in het bestemmingsplan.

Leiding – Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een rioolleiding. Binnen deze gebieden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, behalve voor de leiding zelf.

Leiding – Water

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een waterleiding. Binnen deze gebieden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, behalve voor de leiding zelf.

5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal een anterieure- en planschadeovereenkomst worden gesloten. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereidingsfase bestemmingsplan

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is een concept van het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Ontwerpfase bestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 april tot 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als bijlage 11 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

6.2.3 Vaststellingsfase bestemmingsplan

Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen neemt de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn star en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Maatschappelijk	12
Artikel 5	Natuur	14
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Wonen	17
Artikel 8	Leiding - Riool	19
Artikel 9	Leiding - Water	20
Artikel 10	Waarde - Archeologische Verwachting 2	22
Artikel 11	Waarde - Archeologische Verwachting 3	25
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	28
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 13	Algemene bouwregels	29
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	33
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	34
Artikel 17	Overgangsrecht	34
Artikel 18	Slotregel	35
Bijlage 1	Lijst van neven- en hoofdactiviteiten	
Bijlage 2	Beeldkwaliteit landschap en bebouwing, KuiperCompagnons, april 2023	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water' met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000211-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroeps- /bedrijfsactiviteit:

een beroeps-/bedrijfsactiviteit die in of bij een woning wordt uitgeoefend door een bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps-/bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie ter plaatse in overeenstemming is; groepspraktijken, detailhandel en horeca (met uitzondering van bed and breakfast) zijn hiervan uitgesloten;

1.6 agrarisch medegebruik:

agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan;

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 antenedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.10 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.11 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten;

1.12 archeologische waarde:

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten;

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, verhandelen, installeren en/of herstellen van goederen;

1.15 bed & breakfast:

een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte bedrijfsruimte die voor de bedrijfsuitoefening nodig is, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.17 begane grondvloer:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.18 bestaande bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.19 bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 bijzondere woonvorm:

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.30 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 dakkapel:

een uitspringend gedeelte op een hellend dak waarin een raamkozijn is opgenomen en die voorzien is van zijwanden;

1.33 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.34 dakvoet:

het laagste punt van een schuin dak;

1.35 deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- /bedrijfsactiviteiten;

1.37 eerste bouwlaag:

de onderste bouwlaag, waarvan de vloer boven maaiveld is gelegen;

1.38 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.39 extensieve recreatie:

recreatief (mede)gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden en rust- en picknickplaatsen, en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving;

1.40 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.41 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één gebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

1.42 gezinshuis:

woonvorm waarin zorgmedewerkers permanent wonen, samen met de cliënten die zij begeleiden en met eventuele andere gezinsleden;

1.43 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het gebouw hoofdzakelijk mag worden gebruikt;

1.44 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.45 huishouden:

één persoon dan wel twee of meer personen, die duurzaam met elkaar samenleven, dan wel twee of meer personen in wisselende samenstelling die gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen;

1.46 inrit:

een weg die van de straat naar een gebouw, een parkeerterrein en dergelijke voert;

1.47 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.48 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met artistieke waarde;

1.49 kunstwerk:

civieltechnisch bouwwerk;

1.50 landwinkel:

ondergeschikte detailhandel als verbrede activiteit van een agrarisch bedrijf met verkoop van boerderij- en agrarische streekproducten;

1.51 langzaam verkeer:

niet-motorvoertuigen (bromfietsen, fietsen met trapondersteuning en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers, en geleiders/berijders van een dier en motorvoertuigen met een snelheidsbeperking zoals landbouwvoertuigen;

1.52 ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf, waarbij het gaat om detailhandel dat niet zelfstandig functioneert, maar als een ondergeschikte aanvulling en ondersteuning van de bedrijfsfunctie dient;

1.53 ondergeschikte horeca:

horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan een andere, nader in de planregels omschreven hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken;

1.54 onzelfstandige verblijfseenheid:

woonruimte welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, welke voorzieningen gedeeld worden met anderen;

1.55 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.56 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.57 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.58 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis) en dagopvang;

1.59 nevenactiviteit:

een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de hoofdfunctie;

1.60 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.61 parkeergelegenheid

een gebouwde of ongebouwde voorziening die geschikt is om één of meer motorvoertuigen te parkeren, voor privé en/of gemeenschappelijk gebruik, zoals parkeerterreinen, parkeergarages en garageboxen;

1.62 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces;

1.63 straatmeubilair:

objecten die in de openbare ruimte staan en die niet tot de weg zelf behoren, zoals banken, lantaarnpalen,abri's, vuilnisbakken en verkeersborden;

1.64 uitrit:

een weg die van een gebouw, een parkeerterrein en dergelijke naar de straat voert;

1.65 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.66 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.67 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.68 voorgevelrooilijn:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn': de ter plaatse aangeduide grens van het bouwvlak;
- b. overige situaties: de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.69 water:

water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop;

1.71 woning:

een (complex van) ruimte(n), geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.72 wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.73 zorgpark:

een geheel, bestaande uit gebouwen met onzelfstandige verblijfseenheden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer dan wel -indien aanwezig- van de kelder of souterrainvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, met dien verstande dat indien een gevelvlak niet evenwijdig loopt dan wel verspringt, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte, diepte c.q. lengte;

2.7 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming daarvan, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.8 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.9 het peil:

- a. voor een gebouw: de hoogte van de vloer bij de entree van de woning (begane grond) en/of trappenhuis;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

2.10 de vloeroppervlakte van een gebouw (binnenwerks):

de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n), inclusief onderbouw en zolderruimte. De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend;

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zijnde:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, luchtkokers, liftschachten, technische ruimten op het dak, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, oppervlakten en bouwgrenzen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de overschrijding van een overstekend dak niet meer mag bedragen dan 1 m en met dien verstande dat niet meer dan 50% van het totale dakvlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte bouwdelen (met uitzondering van zonnepanelen: deze mogen het dakvlak voor 100% beslaan);
- b. dakkapellen met betrekking tot de goothoogte buiten beschouwing gelaten mits de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak en de onderzijde van de dakkapel op minimaal 0,50 m van de dakvoet word gebouwd;
- c. reclame- en uithangborden, mits de breedte van het reclame- en/of uithangbord niet meer bedraagt dan 1 m, de hoogte niet meer bedraagt dan 0,2 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 m².

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- alsmede voor:
 - b. de bestaande met vergunning verleende schuilgelegenheden, paardenbakken, sleufsilos, kuilvoerplaten, foliebassins met bijbehorende omheiningen, bezinkbassins en/of mestzakken en/of daarmee gelijk te stellen voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak;
 - c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - d. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1. voor kunstobjecten 6 meter;
 - 2. voor erfafscheidingen 1 meter;
 - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken:

- a. ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Stikstof

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken of het laten gebruiken:

- a. van gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
- b. van gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van een zorgpark;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gezinshuis', tevens voor een gezinshuis;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tuingaarde' tevens voor tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - landwinkel', tevens voor een landwinkel;
- e. ondergeschikte horeca;
- f. productiegebonden detailhandel;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging, dierenweides, sport- en speelvoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gebouwen' mag het aantal gebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. in afwijking van het gestelde onder c mag de goothoogte worden doorbroken onder de voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 30% van de lengte van de goot wordt doorbroken;
 2. de bouwhoogte niet wordt overschreden;
 3. de doorbreking is alleen toegestaan aan de zijde van de bebouwing die gericht is naar de erfzijde, conform opgenomen in het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 van deze planregels.
- e. het totale bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven;
- f. de totale oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte per gebouw (m²)' is aangegeven;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwd oppervlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mag niet meer bedragen dan 10.500 m².

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 150 m² per bouwvlak;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tuingaarde' mogen plantenkasjes en verblijven voor dieren worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:

1. binnen de aanduiding mogen maximaal drie plantenkasjes en verblijven voor dieren worden gebouwd;
2. de oppervlakte per bouwwerk mag niet meer dan 20 m² bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
4. de goothoogte mag niet meer dan 3 bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 1. voor kunstobjecten 6 meter;
 2. voor erfafscheidingen 1,5 meter;
 3. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Invulling ondergeschikte functies*

Het totale bedrijfsvloeroppervlakte van de in 4.1 sub d t/m f genoemde functies bedraagt in zijn totaliteit maximaal 250 m² bvo.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos- en natuurgebieden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- f. extensief (dag)recreatief medegebruik.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Natuur' worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 1. voor kunstobjecten 6 meter;
 2. voor erfafscheidingen 1 meter;
 3. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 meter.
- b. de totale oppervlakte van een bouwwerk geen gebouwen zijnde mag binnen de bestemming "Natuur" maximaal 20 m² bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben.

5.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.3.3 *Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor geen vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden;
- b. waterhuishouding en waterberging;
- c. verkeer te water;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en waterpartijen;
- e. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op deze gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- c. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
- d. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- e. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer.

6.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aantal (vrijstaande) woningen dat op de verbeelding als zodanig is aangegeven;
- b. aan huis verbonden beroep;
- c. een bed en breakfast in een woning;
- d. het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen;
- e. paardenbakken;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.
- c. de inhoud mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 150 m² bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. de afstand tot enig punt van de woning mag maximaal 25 meter bedragen;

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende regels:

- a. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag maximaal 15 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen.

7.2.4 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte maximaal 1.200 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van omheiningen maximaal 1,7 m mag bedragen;
- c. de afstand van de paardenbak tot de bijbehorende woning maximaal 50 m mag bedragen;
- d. de afstand tussen de rand van de paardenbak en bedrijfs- en/of plattelandswoningen en/of tuinen van derden minimaal 30 m moet bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 m mag bedragen;
- f. het aantal lichtmasten maximaal 4 mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m²;
- b. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

7.4.2 Bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van de woning ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de accommodatie deel uitmaakt van de woning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaappleaatsen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
- d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding;
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer- voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

8.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

8.4.3 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

8.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 9 Leiding - Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een hoofdwaterleiding;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer- voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

9.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.4.3 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

9.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 10 Waarde - Archeologische Verwachting 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische Verwachting 2 aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

10.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in lid 10.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

10.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder lid 10.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

10.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 10.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

10.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

10.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- e. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel lid 10.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door

- a. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Archeologische Verwachting 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische Verwachting 3 aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

11.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in lid 11.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder lid 11.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur

11.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 11.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

11.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

11.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- e. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel lid 11.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door

- a. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
- b. de verticale diepte kelders en andere ondergrondse bouwwerken is maximaal 3,5 meter.

13.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien is aangetoond dat aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in Bijlage 2 wordt voldaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen zonder de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging of watercompenserende maatregelen teneinde te komen tot een goed hemelwaterafvoersysteem, waarbij vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap Rijn en IJssel;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de waterberging, zoals genoemd onder a.

14.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing en erfinrichting van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen, overeenkomstig de eisen uit het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 van deze planregels, en duurzaam in stand worden gehouden.

14.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, behorende bij een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- d. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van detailhandel;
- e. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een horecavestiging;
- f. het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- g. het (laten) gebruiken van gronden voor een grondwal, tenzij op de verbeelding expliciet is toegestaan;
- h. het (laten) gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- i. het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning;
- j. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- k. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- l. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

14.4 Parkeren

- a. Indien wijziging in de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de op dat moment meest actuele CROW-parkeerkcijfers.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a indien:
 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

15.1.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m. Een afwijking van de hoogte van wieken van grootschalige windmolens kan pas worden verleend indien is aangetoond dat het functioneren van de radarinstallaties niet in onevenredige mate wordt verstoord.

15.1.2 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van het rioelstelsel maximaal 600 m³ bedraagt.

15.1.3 Aanleg van geluidsreducerende maatregelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het aanleggen van geluidsreducerende maatregelen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarden dat:

- a. de maatregel wordt aangelegd in het kader van het garanderen van het ingevolgde de Wet geluidhinder gestelde gegarandeerde leefklimaat binnen een woning;
- b. de (bouw)hoogte van de geluidsreducerende maatregel maximaal 5 meter bedraagt;
- c. de landschappelijke waarde niet onevenredig wordt geschaad.

15.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in lid 15.1 is slechts toegestaan, onder de aanvullende voorwaarden dat:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden geschaad;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige milieutechnische of ruimtelijke belemmeringen zijn.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

17.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering

Lid 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 17.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.2.4 Uitzondering

Lid 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water'.

Bijlage 1 Lijst van neven- en hoofdactiviteiten

Bijlage 1: Lijst van neven- en hoofdactiviteiten bij hergebruik

Verklaring:

H = hoofdactiviteit

N = nevenactiviteit

- = niet toegestaan

FUNCTIE	Overige zone – Gelders Natuur Netwerk	Overige zone – Groene Ontwikkelingszone	Overige gronden
Verblijfsrecreatie			
- kampeerboerderij	N/H	N/H	N/H
- appartementen	N/H	N/H	N/H
- hotelaccommodatie	N/H	N/H	N/H
- bed and breakfast	N/H	N/H	N/H
- pension	N/H	N/H	N/H
Dagrecreatie			
- horeca (uitsluitend in categorie 1)	N/H	N/H	N/H
- bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H
- paardenpension / -stalling	N/H	N/H	N/H
- sauna	N/H	N/H	N/H
- paardenverhuur	N	N	N
- fietsenverhuur	N	N	N
- kanoverhuur	N	N	N
- trapautoverhuur	N	N	N
- manege	N	N/H	N/H
- huifkarcentrum	N	N/H	N/H
Zorg			
- privékliniek	N/H	N/H	N/H
- kuuroord/beautycentrum	N/H	N/H	N/H
- dagverblijf	N/H	N/H	N/H
- dierenkliniek	N/H	N/H	N/H
- sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	-	N/H	N/H
Opslag			
- caravans / boten	N	N	N/H
- inboedel	N	N	N/H
- overige opslag	N	N	N/H

FUNCTIE	Overige zone – Gelders Natuur Netwerk	Overige zone – Groene Ontwikkelingszone	Overige gronden	Landbouwgebied
Overige nevenactiviteiten				
Agrarische hulpbedrijven				
- loonbedrijven	-	-	N/H	ja
- veehandelbedrijven	-	-	N/H	ja
Agrarische toeleverende bedrijven				
- spermabank	-	N	N/H	ja
- fouragehandel	-	N	N/H	ja
- zaaizaad en potgoed	-	N	N/H	ja
- opslag agrarische producten	-	N	N/H	ja
- hoefsmederij	-	N	N/H	ja
Semi-agrarische bedrijven				
- hoveniersbedrijven	-	N/H	N/H	ja
- boomverzorgingsbedrijven	-	N/H	N/H	ja
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	ja
- bosbouwbedrijven	-	N/H	N/H	ja
- vis-, escargot-, wormkwekerij	-	N/H	N/H	ja
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven				
- slachterij	-	N	N	nee
- vleesverwerking	-	N	N	nee
- zuivelverwerking	-	N	N	nee
- plantaardige productverwerking	-	N	N	nee
- imkerij	-	N/H	N/H	nee
- visrokerij	-	N/H	N/H	nee
- wijnmakerij	-	N/H	N/H	nee
- ijsmakerij	-	N/H	N/H	nee
- bierbrouwerij	-	N/H	N/H	nee
- riet- en vlechtwerk	-	N/H	N/H	nee
- verkoop van ter plaatse voortgebrachte en op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten	-	N	N	nee
Overige ambachtelijke bedrijven				
- bouwbedrijven	-	N	N/H	nee
- schildersbedrijven	-	N	N/H	nee
- glas in lood zetterijen	-	N	N/H	nee
- installatiebedrijven	-	N	N/H	nee
- elektrotechnisch installatiebedrijf	-	N	N/H	nee
- dakdekkersbedrijf	-	N	N/H	nee
- rietdekkersbedrijf	-	N	N/H	nee
- houtbewerkingsbedrijven	-	N	N/H	nee

FUNCTIE	Overige zone – Gelders Natuur Netwerk	Overige zone – Groene Ontwikkelingszone	Overige gronden	Landbouwgebied
- houtzagerij en -schaverij	-	N	N/H	nee
- speeltoestellenfabricage	-	N	N/H	nee
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	-	N	N/H	nee
- vervaardiging medische instrumenten/precisie- instrumenten en orthopedische artikelen	-	N	N/H	nee
- meubelmakerij / restauratie	-	N	N/H	nee
- meubelstoffeerderijen	-	N	N/H	nee
- vervaardigen en reparatie sieraden	-	N	N/H	nee
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	-	N	N/H	nee
- spel- en speelgoedfabricage	-	N	N/H	nee
- spinnen en weven van textiel	-	N/H	N/H	nee
- vervaardiging van textielwaren	-	N/H	N/H	nee
- kledingvervaardiging	-	N/H	N/H	nee
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	-	N/H	N/H	nee
- pottenbakkerij	-	N/H	N/H	nee
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij	-	N/H	N/H	nee
- zeefdrukkerij	-	N/H	N/H	nee
- grafische bedrijven	-	N/H	N/H	nee
Overige dienstverlening				
- cursuscentrum	-	N/H	N/H	nee
- crèche / peuterspeelzaal	-	N/H	N/H	nee
- museum/ / tentoonstellingsruimte	-	N/H	N/H	nee
- dierenasiel / -pension	-	N/H	N/H	nee
- kappersbedrijf	-	N	N	nee
- computerservicebedrijf	-	N/H	N/H	nee
- adviesbureau	-	N/H	N/H	nee
- geluids- en/of TV-studio	-	N/H	N/H	nee
- telecommunicatie	-	N/H	N/H	nee
- antiekhandel	-	N/H	N/H	nee
- kunsthandel	-	N/H	N/H	nee
Aan-huis-gebonden beroep				
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	-	N/H	N/H	nee
- dierenarts	-	N/H	N/H	nee
- atelier	-	N/H	N/H	nee
- overige aan-huis-gebonden beroepen	-	N/H	N/H	nee

Bijlage 2

**Beeldkwaliteit landschap en bebouwing,
KuiperCompagnons, april 2023**



Beeldkwaliteit landschap en bebouwing

Zorgpark Warmse Water



april 2023

Colofon

Initiatief en opdrachtgever	Zozijn
Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp	KuiperCompagnons, Rotterdam
Architectuur	Rik Lagerwaard, Amersfoort
Begeleiding	Gemeente Oude IJsselstreek Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Tekst en grafische vormgeving	KuiperCompagnons, Rotterdam

april 2023

RIK LAGERWAARD



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Zorgpark voor mensen met een verstandelijke beperking	4
1.2 Borgen landschappelijke en architectonische kwaliteit	6
1.3 Leeswijzer	7
2. Landschappelijke inpassing	8
2.1 Landschappelijke historie	10
2.2 Huidig landschapsbeeld	12
2.3 Landschappelijke inpassing zorgpark	14
2.3.1 Uitgangspunten zorgpark	14
2.3.2 Ruimtelijke hoofdopzet: erven in het landschap	16
2.3.3 Gebruik van het landschap: 'tot nut en genoegen'	18
2.3.4 Landschappelijke zonering	22
2.3.5 Criteria voor de landschappelijke inpassing	26
3. Beeldkwaliteit erfinrichting en bebouwing	28
3.1 Bebouwing	30
3.2 Erfinrichting	37
3.3 Criteria beeldkwaliteit erfinrichting en bebouwing	40



1 INLEIDING



Bestaand boerenerf dat wordt getransformeerd tot zorgerv

1.1 Zorgpark voor mensen met een verstandelijke beperking

Dit plan gaat over de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het te ontwikkelen Zorgpark 'Warmse Water' aan de Oude IJssel in Terborg. Het plangebied is circa 19,5 hectare groot en ligt in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek, westelijk van de N317. Het wordt begrensd door rivier de Oude IJssel in het noorden, de Oude IJsselweg in het zuiden en agrarische percelen aan de oost- en westzijde

Het doel van de ontwikkeling is om een veilige, beschermde en prikkelarme leefomgeving voor maximaal 112 cliënten van Zozijn te creëren. De doelgroep zijn mensen met een zodanig ernstige verstandelijke beperking dat zij permanent behoefte hebben aan een beschermende omgeving, om te wonen, voor werk en dagbesteding, en voor ontspanning en recreatie. Hiervoor is de groene, landschappelijke setting, met royale afstanden tussen de bebouwing, zeer geschikt. Het wonen en de dagbesteding zijn grondgebonden, dus één bouwlaag met een kap. De kantoren worden op de verdiepingen gesitueerd.

De gemeente Oude IJsselstreek wil graag meewerken aan dit initiatief omdat het goed past in de Visie Landschapspark Oude IJssel waarin de rivier bijzondere bakens en ankerplaatsen met elkaar verbindt. Behalve in huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking draagt het zorgpark ook bij aan het versterken van de recreatieve functie langs de Oude IJssel. Bijvoorbeeld door realisering van openbaar toegankelijke wandel- en fietsverbindingen, visplekken, (dag)recreatie en de verkoop van eigengemaakte producten.

Het bestaande boerenerf verdwijnt en hiervoor in de plaats komen vier vrijliggende erven op de hogere ruggen in het landschap. Drie erven hebben een woonzorgfunctie, deze zijn via een pad met elkaar verbonden, het westelijke erf is een separaat woonerf. Daartussenin liggen open ruimtes met doorzichten vanaf de Oude IJsselweg naar de Oude IJssel. In de lager gelegen gebieden langs de Oude IJssel blijft het landschap open met agrarische dagbesteding, voetpaden, verblijfsplekken en recreatief medegebruik. Er komt een pad met bomen in de natuurzone langs het Warmse Water. In het open landschap en op en rondom de erven wordt uitgegaan van streekeigen beplanting.



Afbeelding 1 Visiekaart Zorgpark Warmse Water



1.2 Borgen landschappelijke en architectonische kwaliteit

Doel van het beeldkwaliteitsplan is om de kwaliteit van de landschappelijke inpassing en van de bebouwing te waarborgen. Daartoe zijn criteria voor de landschappelijke inrichting en voor de beeldkwaliteit van de bebouwing opgesteld. Het plan is tot stand gekomen in overleg met de gemeente en met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied zorgpark Warmse Water' dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Aldus verkrijgt het beeldkwaliteitsplan een formele status en vormt het een gedragen toetsingskader voor architectonische en landschappelijke uitwerking. Bouwplannen en plannen voor de inrichting van de omgeving zullen worden getoetst aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan.

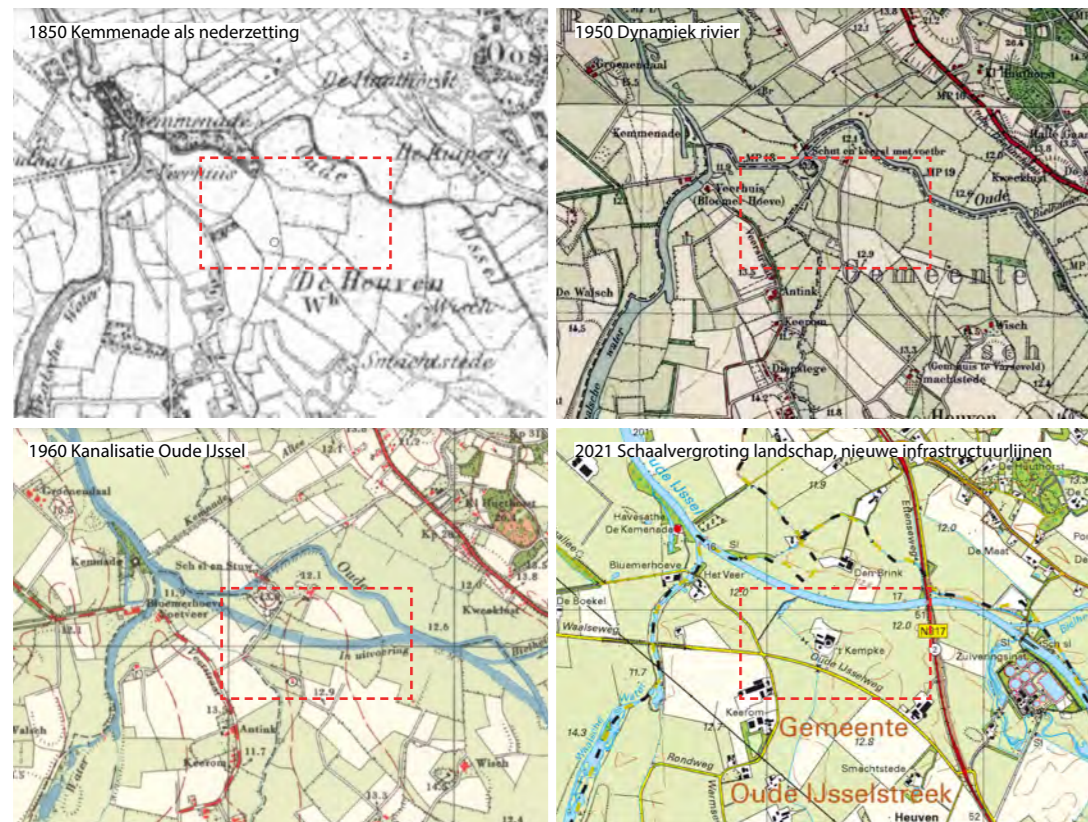
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat over de landschappelijke inpassing van het zorgpark. De historische ontwikkeling en de huidige situatie van het landschap worden beschreven. Vervolgens komen de uitgangspunten voor de planvorming en landschappelijke opzet van het plan aan de orde. Het hoofdstuk sluit af met toetsbare criteria voor de landschappelijke inpassing (paragraaf 2.3.5).

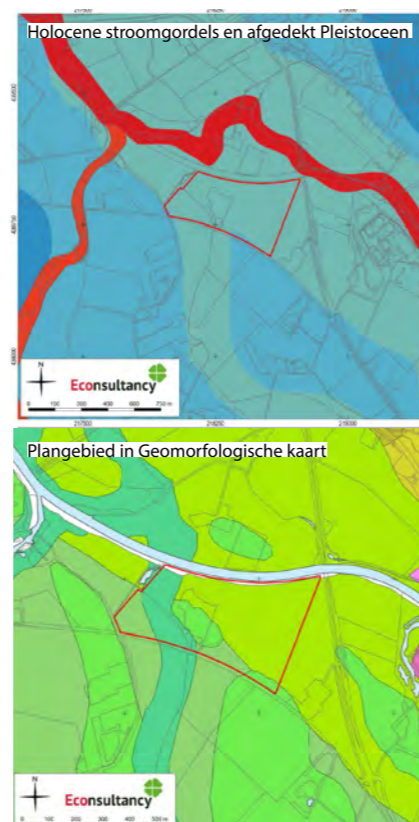
Hoofdstuk 3 gaat over de beeldkwaliteit van de erfinrichting en de bebouwing. In 3.1. wordt de bebouwingsofzet besproken van de drie zorgerven en van het woonerf. Ook wordt samengevat wat er voor de bebouwing is geregeld in het bestemmingsplan. Paragraaf 3.2 gaat over de erfinrichting, waarbij zaken aan de orde komen als toe te passen bestratingen en verhardingen, erfmeubilair, afscherpende voorzieningen voor de veiligheid van bewoners en terreinverlichting. Het hoofdstuk sluit af met toetsbare criteria voor de beeldkwaliteit van de erfinrichting en de bebouwing (paragraaf 3.3).



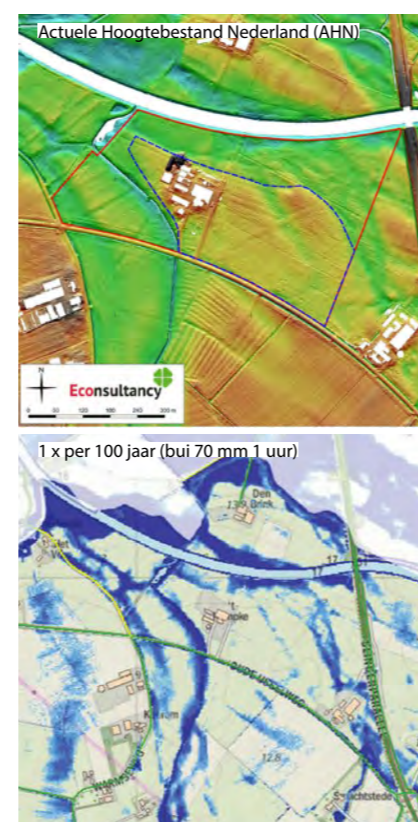
2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Afbeelding 2 Historische ontwikkeling landschap



Afbeelding 3 Geomorfologische kaarten



Afbeelding 4 Landschapseliëf en overstromingsbeeld

2.1 Locatie en historische ontwikkeling

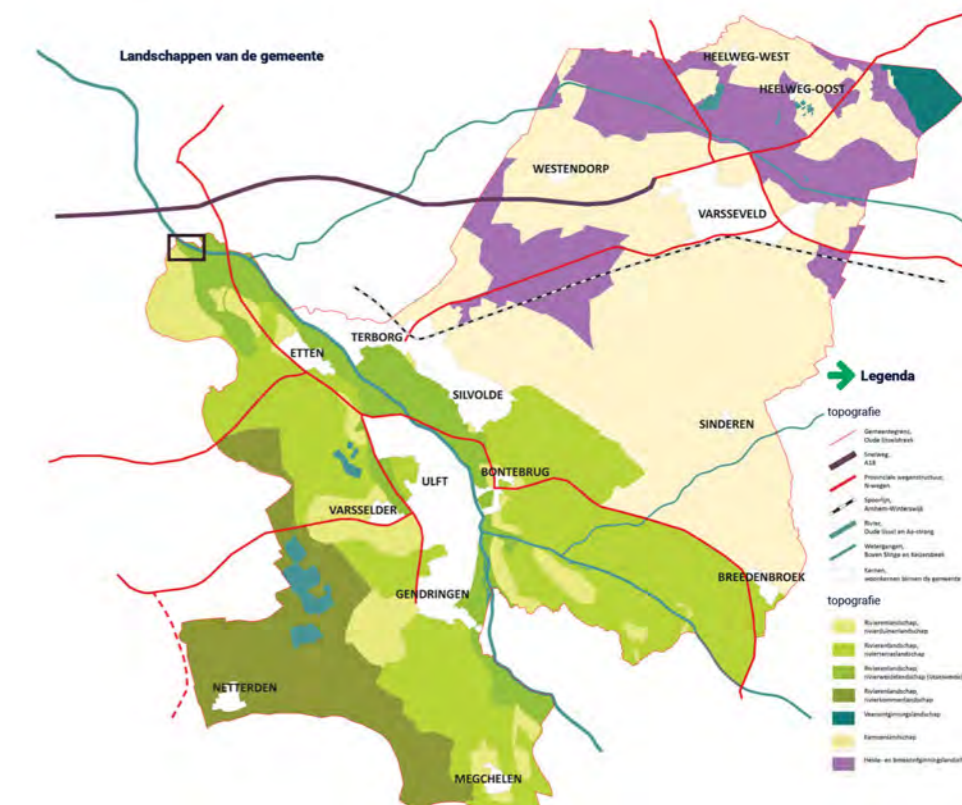
Het plangebied ligt in het rivierenlandschap langs de Oude IJssel, tussen de rivier en de Oude IJsselweg. Zie afbeelding 5 uit de 'Visie op Natuur, Landschap en Groene Kernen'. Dit rivierenlandschap was ooit onderdeel van de Rijndelta; de Oude IJssel is een aftakking van de Rijn. Lage delen overstromden regelmatig of waren zeer nat door een hoge waterstand. De natte gronden waren vooral in gebruik als hooi of weiland. De kenmerkende hagen en elzensingels binnen de laaggelegen broeklanden zijn grotendeels verdwenen, waardoor het landschap meer open is geworden. Bebouwing en wegen zijn voornamelijk gesitueerd op de hogere delen. Op deze oeverwallen komt tamelijk veel beplanting voor: bomenrijen, boomgaarden en houtsingels.

Karakteristiek voor het rivierenlandschap langs de Oude IJssel is het aanwezige landschapsreliëf. Vroeger had de rivier een meanderend verloop. Restanten van de oude meander in combinatie met de voormalige nevengeulen zijn ondergronds nog aanwezig. Ze zijn van invloed op het landschap aan de oppervlakte, de plantensoorten die er groeien en de mogelijkheden voor bewerking die de bodem biedt.

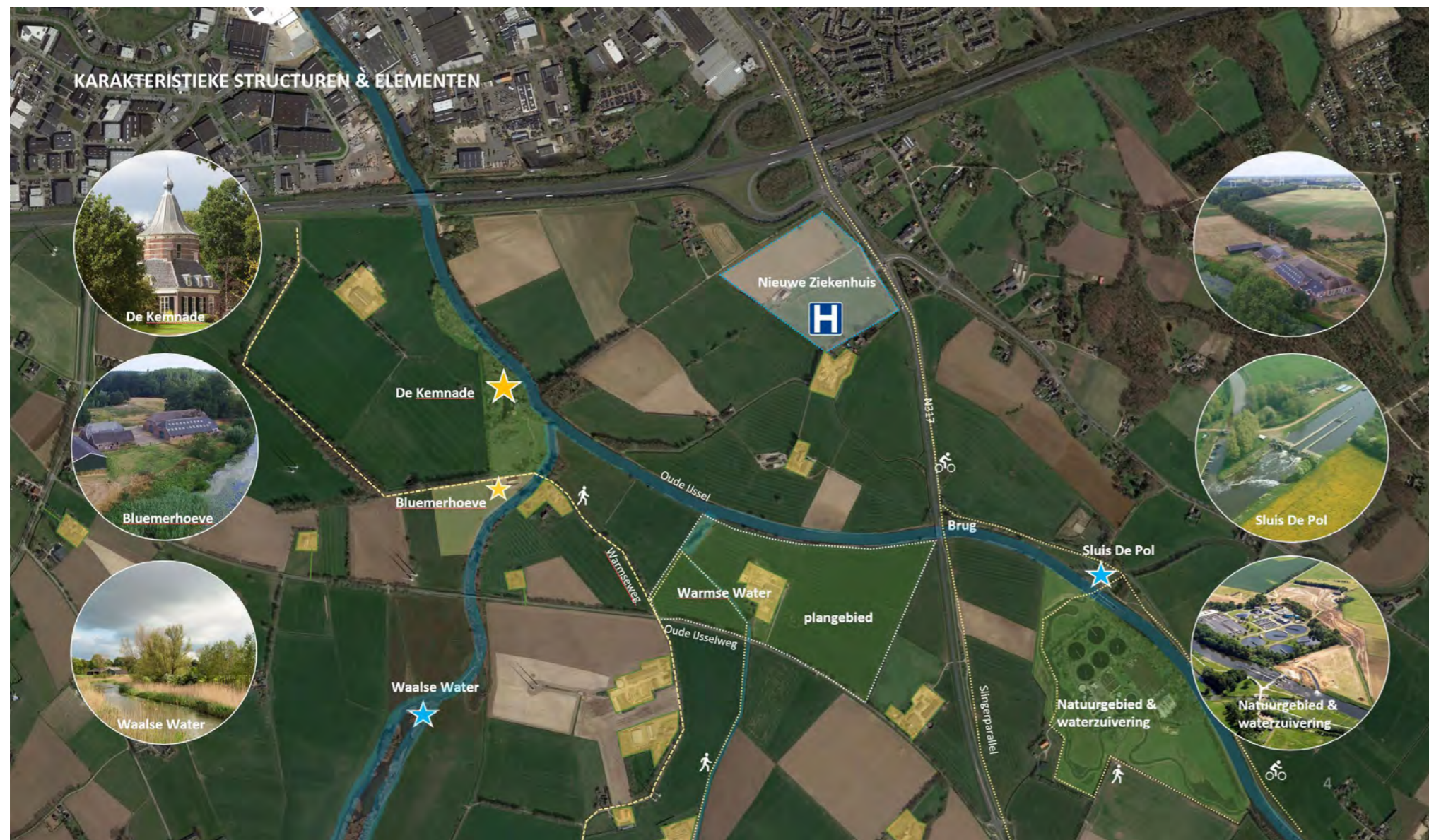
Het centrale en zuidelijke deel van het plangebied ligt binnen terrasvlaktes / terrasrestruggen van het Jonge Dryas-terras met mogelijk nog een dunne laag rivierduinzand. Het zuidwestelijke deel ligt binnen een Jonge Dryas restgeul en het noordelijke deel binnen een zone waar tijdens het Vroeg-Holoceen een riviertak van de Rijn actief heeft gestroomd (afbeelding 3).

Aan de hoogteverschillen zijn de geulen en ruggen te herkennen die herinneren aan vroegere waterlopen. Dit is nog goed zichtbaar bij het lagergelegen gebied

tussen de Warmse Weg en de 'Warmse Waterleiding'. Dit laatste is een oude waterloop die via het buurtschap Warm naar het plangebied stroomt en daar via een vennetje in de Oude IJssel uitmondt. Aan dit beekje ontleent zorgpark Warmse Water zijn naam.



Afbeelding 5 Landschapstypen gemeente Oude IJsselstreek
Bron: 'Visie op Natuur, Landschap en Groene Kernen'



Afbeelding 6 Karakteristieke structuren en elementen

2.2 Huidig landschapsbeeld

Het huidige rivierenlandschap langs de Oude IJssel heeft een open karakter met weilanden, akkers en met boerderij-erven langs het lint van de Oude IJsselweg. Er heeft de afgelopen decennia een schaalvergroting plaatsgevonden ten opzichte van de vroegere situatie. Er zijn nieuwe infrastructuurlijnen ontstaan zoals de provinciale weg N317 en de hoogspanningsleiding. Ook het verloop van de rivier is aangepast. Omstreeks 1960 is de Oude IJssel op deze plek 'rechtgetrokken' waarbij de waterloop in zuidwaartse richting is verlegd.

Het plangebied is momenteel overwegend in gebruik als grasland. Centraal in het gebied ligt de boerderij 't Kemke, voorheen een rundveehouderij met circa 70 melkkoeien. De bebouwing bestaat uit een aantal agrarische opstallen en twee woningen, geclusterd in een karakteristieke erfopzet met rondom open weidegronden. Evenals omliggende boerderij-erven zijn deze opstallen op een hoger gelegen deel in het landschap gesitueerd. De erfbeplanting bestaat uit een oprijlaan die begeleidt wordt met een stevige laanbeplanting. De voortuin van de woning is omzoomd met hagen en enkele solitaire erfbomen. De beplanting rond het vennetje bestaat grotendeels uit wilgen en rietkragen. Langs de oevers van de Oude IJssel staan enkele markante solitaire bomen.

Op afbeelding 6 is een aantal markante elementen in de omgeving aangegeven, waaronder natuurgebied het Waalse Water en kasteel de Kemnade, op de plek waar het Waalse Water de Oude IJssel ontmoet. Aan de noordzijde van de rivier, ontsloten vanaf de N317, is het nieuwe Slingeland Ziekenhuis gepland.



Afbeelding 7 Kaartbeeld uit visiedocument 'Landschapspark Oude IJssel'
Het plangebied ligt in het uiterste zuidwesten van het landschapspark

2.3 Landschappelijke inpassing van het zorgpark

2.3.1 Uitgangspunten zorgpark

De opgave is het creëren van een veilige, beschermde en groene woonomgeving, ontworpen voor kinderen en volwassenen met een verstandelijke beperking en voor mensen met Niet-Aangeboren Hersenletsel (NAH) uit de regio. De toekomstige bewoners kunnen op het zorgpark beschut en beschermd wonen in een rustige en groene omgeving die positief bijdraagt aan hun welzijn en welbevinden. Met 24-uurs zorg en met voorzieningen voor werk, dagbesteding en ontspanning / recreatie.

Belevingskwaliteit van de groene omgeving en het creëren van plekken waar de bewoners, in al hun verscheidenheid, zich thuis en veilig voelen zijn uitgangspunten voor de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet. Ook voor verwanten en vrienden van de bewoners dient het zorgpark een plek te zijn waar ze zich welkom en thuis voelen.

Daarnaast is de ambitie om het zorgpark maatschappelijk te integreren in de omgeving en deels open te stellen voor publiek. Bezoekers zijn er welkom. Recreatieve routes met daaraan gekoppeld. (Dag)recreatieve functies, zoals een pluktuin, een landwinkel waar eigen gemaakte producten worden verkocht en visplekken langs de rivier maken het park ook uitnodigend voor mensen uit de omgeving.

Beleidsmatig sluit het plan aan bij de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen' uit 2021, waarin het behouden van de basiskwaliteit van het landschap, stimuleren, en samenwerken met inwoners voor de aanleg van landschap en groen centraal staan (afbeelding 5). Het plan geeft ook invulling aan de uitgangspunten uit het visiedocument 'Landschapspark Oude IJssel' waar het plangebied deel van uitmaakt

(afbeelding 7).

Samengevat zijn de volgende uitgangspunten gesteld voor het ontwerp van het zorgpark:

- Veilige, beschermde en prikkelarme leefomgeving voor maximaal 112 cliënten van Zozijn. Opgezet voor mensen met een verstandelijke beperking die permanent behoefte hebben aan een beschermende omgeving. Om te wonen, voor werk en dagbesteding, en voor ontspanning / recreatie.
- Doelgroepen: Volwassenen (VG), Kind en Jeugd (K+J), Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH).
- In een groene, landschappelijke setting en zodanig van opzet dat er groene ruimtes zijn tussen de gebouwen.
- Oppervlakte bebouwing maximaal 10.500 m². Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit groepswoonruimten voor 10-12 bewoners. Daarnaast zijn er voorzieningen voor dagbesteding, een klein regiokantoor en een klein expertisecentrum voorzien.
- Zorgvuldige architectuur, die bijdraagt aan het welzijn van de bewoners en passend is in de omgeving.
- Bezoekers zijn er welkom. Ze dragen bij aan maatschappelijke integratie. Binnen het plangebied worden openbaar toegankelijke routes en (dag)recreatieve voorzieningen gerealiseerd.
- Duurzaamheid en energieneutraliteit zijn belangrijke uitgangspunten, waarbij eigen energieopwekking plaats vindt door op de daken gesitueerde zonnepanelen.
- Als vervanging voor de boerderij 't Kemke, die komt te vervallen, wordt binnen het plangebied ruimte gemaakt voor twee vrijstaande woningen met een gezamenlijke kapschuur.



Afbeelding 8 Visiekaart Zorgpark Warmse Water

2.3.2 Ruimtelijke hoofdopzet: erven in het landschap

Typerend voor het rivierenlandschap langs de Oude IJssel is het landelijke karakter met weilanden, akkers en met door groen omzoomde boerderij-erven langs het lint van de Oude IJsselweg. Voortbouwend op deze karakteristiek is ook voor de nieuwe zorgbebouwing en voor de woningen gekozen voor clustering in een erfopzet. Drie erven hebben een woonzorgfunctie en zijn elk rechtstreeks ontsloten vanaf de Oude IJsselweg. Het vierde erf is een woonerf en heeft zijn toegang aan de Warmse Weg. De bestaande waterstructuur 'Warmse Water' vormt daarbij de scheiding tussen het woonerf en de drie zorgerven.

De erven zijn als bebouwde, met opgaande bepanting omzoomde clusters gepositioneerd op wisselende afstand van de weg. Ook het oorspronkelijke boerenerv 't Kemke', wordt getransformeerd tot zorgerv. De erven hebben elk hun eigen karakter en zijn afgeschermd met hagen en struweelhagen. Grootte en vorm van de erven varieert op een wijze die past bij de maat en schaal van het landschap en de typologie van erfbebouwing.

Naast bebouwing bepalen groenelementen de beeldkwaliteit van het erf. Groene elementen kunnen zijn: moestuinen, siertuinen, (hoogstam) boomgaarden, hagen, windsingels, oprijlanen met laanbepanting, een grote solitaire boom, etc. (verplaatsen naar H erfopzet?) De erfbeplanting vormt een integraal onderdeel van het erf en zorgt voor een groene omlijsting van de gebouwen.

De parkeervoorzieningen zijn gesitueerd bij de entrees van het erven, zodat de achtergelegen gedeeltes van het erf autoluw kunnen blijven (ze zijn wel toegankelijk voor calamiteitenverkeer en voor noodhulpdiensten). Het parkeren

wordt afgeschermd door haagbeplanting die deel uitmaakt van de totale erfbeplanting. Auto's worden daardoor zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken

Onderling worden de zorgerven verbonden met paden voor voetgangers, rolstoelgebruikers, driewielers en degelijke, zodat er eenvoudig uitwisseling tussen de erven plaats kan vinden. Deze paden zijn tevens berijdbaar voor lichte elektrische voertuigen. Daarnaast zijn de erven op een aantal plekken verankerd in het landschap met paden die leiden naar verblijfsplekken om de natuur te beleven.

Tussen de erven bevinden zich open ruimtes met zichtlijnen naar het landschap. In de lager gelegen gebieden langs de Oude IJssel is een open blijvend landschap met agrarische dagbesteding, voetpaden, verblijfsplekken en recreatief medegebruik. Daar kunnen agrarische vormen van dagbesteding plaatsvinden (dierenweides, teelt van groentes en gewassen, een pluktuin enz.). De randen van het plangebied (langs de Oude IJssel, Warmse Water, Oude IJsselweg en de oostrand) zijn zoveel mogelijk vrij en openbaar toegankelijk door middel van paden en routes.

De zone langs het Warmse Water wordt natuurlijk ingericht met een glooiende, natuurvriendelijke oever met erlangs een recreatief pad met begeleidende bomen. Voor de landschappelijke inrichting van het totale gebied is de toepassing van streekeigen beplantingen het uitgangspunt.



Afbeelding 9 Impressies gebruik van het landschap

Langs de Oude IJssel



Rondom de erven



2.3.3 Gebruik van het landschap: 'tot nut en genoeg'

Het gebied buiten de drie zorgerven krijgt een groen karakter, meer natuurlijk langs de rivier en meer landelijk tussen de erven aan het lint. Op de erven is naast de bebouwing voldoende ruimte voor gebiedseigen groen-elementen op het erf zoals: siertuinen, moestuinen, hagen, windsingels, grote solitaire boom, door laanbomen geflankeerde oprijlaan, etc

Het landschap rondom de erven wordt zo veel als mogelijk nuttig ingezet ten behoeve van dagbesteding van de mensen die er wonen. Vandaar de specifieke regeling 'Tuingaard' in het bestemmingsplan. Te denken valt aan dierenweides, het telen van groenten en fruit, pluktuinen, boomgaardjes, collectieve natuurtuin langs de Oude IJssel, en dergelijke. Mogelijk komt in het westelijke zorgerf een boerderij of kapschuur, met uitloop naar het landschap. Belangrijk uitgangspunt voor de ruimte tussen de erven is het open houden van de doorzichten richting de Oude IJssel.

Bij de landschappelijke inrichting op en rondom de erven is, naast voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting, ook aandacht gewenst voor plekken die op een andere wijze de zintuiglijke waarneming (horen, zien, ruiken, voelen, proeven) stimuleren en die met elkaar verbonden kunnen worden middels een belevingsroute over het zorgpark.

Te denken valt aan:

- een 'oefen/beweegtuint'
- plekken met geurende planten, zoals jasmijn en rozen
- smaak, fruitbomen, moestuin, 'eetbaar' landschap

- geluiden (met water, wind, bomen, muziek)
- plekken die appelleren aan de tastzin (blote voeten pad, knuffelen / aibare dieren bij boerderij of kapschuur)

De erven zijn omzoomd met hagen en houtsingels wat er toe bijdraagt dat de buitenruimte rond de woongebouwen een rustig en prikkelarm privé-karakter krijgt. Binnen de veiligheid van de omzoming van de hagen zijn ook enkele grotere verblijfsplekken opgenomen. De padenstructuur zorgt voor informele wandelroutes binnen het gebied en tussen de erven.



Afbeelding 10 Verbindingen in en om het plangebied

Verbindingen en verblijfsplekken

Het versterken van de recreatieve functie langs de Oude IJssel is één van de doelen in de gebiedsvisie Landschapspark Oude IJssel. Het zorgpark draagt hier aan bij door het realiseren van voetpaden door en langs het gebied. Langs de Oude IJssel komt een recreatieve route om de rivier te beleven. Het netwerk van wandelpaden maakt het mogelijk het zorgpark deels te betreden en te beleven en vormt zo een schakel in het lokale en regionale netwerk. Een mogelijkheid die daarnaast wordt onderzocht is een nieuwe fietsverbinding langs de oost- of noordzijde van het plangebied, onder de Slingerparallel door bij de brug over de Oude IJssel, aansluiting gevend op het fietspad langs de provinciale weg.

De relatie met het water wordt versterkt door een aanlegsteiger. Daarnaast is er ruimte voor verschillende verblijfsplekken, zoals vlonders om te ontspannen en de natuur te beleven en een visplaats. Het gebied leent zich voor recreatief medegebruik. Te denken valt aan verkoop van eigengemaakte producten, een pluktuin, ijsverkoop, kleinschalige evenementen, etc. Het zorgpark krijgt daarmee recreatieve gebruikswaarde als schakel in het grotere rijksnoer van Landschapspark Oude IJssel.

Het landschappelijk beeld van het zorgpark is rijk groen, gezond, ecologisch en duurzaam. Kijken naar groen vermindert stress, bezig zijn met groen werkt herstellend en groen zorgt voor een prettige omgeving. Kortom groen is gezond.



Afbeelding 11 Mogelijke uitwerking Zorgpark en Woonerf

2.3.4 Landschappelijke zonerings

Met de inbedding van de nieuwe erven, ontstaat een bijzonder woonzorglandschap langs de Oude IJssel voor de huidige en nieuwe bewoners en voor de omgeving. Door de natuurlijke inrichting en de inbedding in de grotere landschappelijke structuur draagt de transformatie van het gebied bij aan landschapsvorming en natuurontwikkeling als onderdeel van het Landschapspark Oude IJssel. Qua landschappelijke karakteristiek zijn daarbij drie zones te onderscheiden (opknippen in zinnen):

- de zone langs de Oude IJsselweg
- de zone langs de Oude IJssel
- de zone langs het Warmse Water

Zone langs de Oude IJsselweg

De Oude IJsselweg is een historisch lint dat aan de noordzijde wordt begeleid met een markante laanbeplanting van eiken. Vanaf de Oude IJsselweg worden de doorzichten naar de rivier, tussen de zorgerven door, vrij gehouden van bebouwing. Het bebouwingslint met bebouwing en erfbeplanting vormt een contrast met de openheid van het Oude IJsselandschap. De erfbeplanting is van grote landschappelijke waarde en zorgt vanaf de Oude IJsselweg voor een afwisselend open en gesloten beeld.

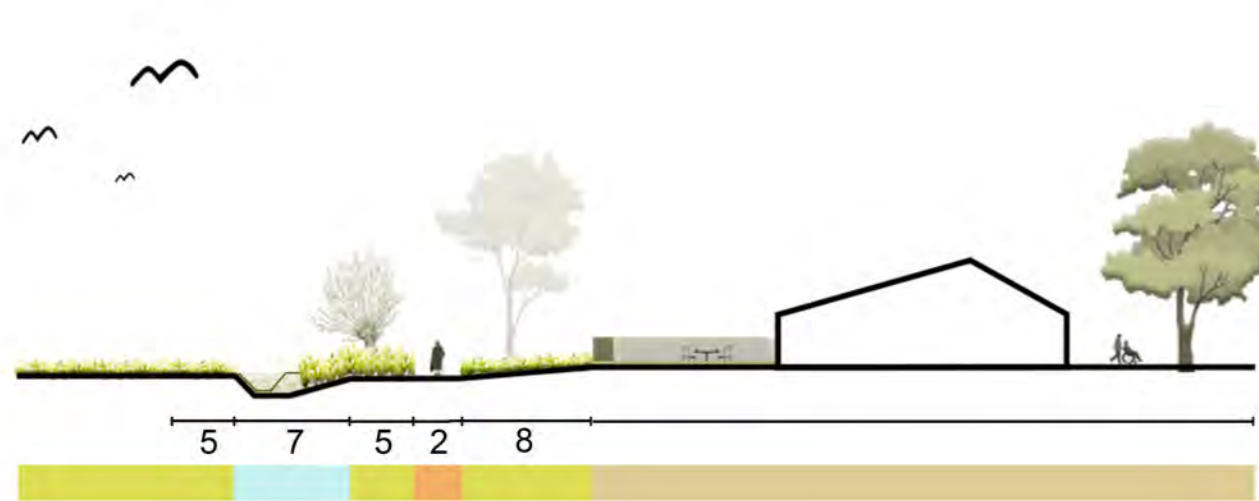
De erven presenteren zich als afzonderlijke bebouwingsclusters aan het lint. Ze worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting die per erf kan verschillen. Hierdoor ontstaat een samenspel van erven die samen het zorgpark vormen, met een maat en schaal die aansluit op het omringende landschap.

Het nieuwe woonerf is, in afwijking van de zorgerven, georiënteerd aan de Warmseweg waardoor er vanaf de Oude IJsselweg zicht is op het Warmse water.

Het westelijk en oostelijk gelegen zorgerv en het woonerf krijgen een oprijlaan met begeleidende laanbeplanting. Het middelste zorgerv ligt dichterbij de weg. Aan de oostzijde van het oostelijk erf komt een houtsingel die de kleinschaligheid en de kavelrichting van het landschap versterkt. Richting rivier gaat deze houtsingel over in enkele solitaire bomen en blijft het landschap open. De ruimte tussen de erven is open en ingericht als kruidenrijke grasweide, die kan worden begraasd door kleinvee. Met her en der een solitaire boom, aansluitend op het landelijk karakter van het lint.



Afbeelding 12 Kruidenrijke grasweide, solitaire boom, houtsingel



Afbeelding 13 Profiel over het Warmse Water

- onderhoudsstrook 5 meter (zijde woonerf)
- breedte Warmse Water (tussen de insteken) 7 meter
- groenzone met openbaar voetpad
- zorgherf



Afbeelding 14 Zone langs het Warmse Water



Afbeelding 15 Warmse Water



Afbeelding 16 Schapenhek uit de omgeving

Zone langs de Oude IJssel

Langs de Oude IJssel krijgt de natuur volop de ruimte. Het gebied heeft een overwegend open en natuurlijk karakter met her en der wat solitaire (knot) bomen of heestergroepen. Het beheer is extensief, bijvoorbeeld als hooiland met enkele schapen. Het open en natuurlijke landschapsbeeld is bepalend voor de entree vanaf de brug over de Oude IJssel de gemeente binnenkomend.

De weides langs de rivier vormen ook een potentieel overstromingsgebied (klimaat-adaptatie). Delen in deze zone worden enkele decimeters verlaagd ten behoeve van de benodigde waterberging. Dit in verband met de toegenomen hoeveelheid bebouwing en wegverharding. Het laagste punt van deze bergingen bevindt zich boven de hoogste grondwaterstand, zodat er alleen tijdelijk water komt te staan na periodes van hevige regenval.

Door deze verlagingen ontstaan er natuurlijke gradiënten/ overgangen van nat-vochtig naar droog, die zorgen voor een rijke biodiversiteit. Uitkomende grond wordt benut voor het ophogen van de erven.

Enkele nieuwe natuurlijke elementen kunnen toegevoegd worden, zoals een vlonder als verblijfspot om vogels te spotten en de natuur te beleven en informele wandelroutes door de IJsselweiden en langs de rivier. Een zo onopvallend mogelijke, transparante en natuurlijk ogende afscherming (bijvoorbeeld in de vorm van een wijdmazig schapenhek met houten palen) is belangrijk om enerzijds de natuur volop de ruimte te geven en anderzijds de veiligheid en bescherming van de bewoners te waarborgen.

Zone langs het Warmse water

Het Warmse Water slingert door het plangebied en mondt via een vennetje/ verbreding uit in de Oude IJssel. Deze waterloop inclusief de bestaande beplanting worden opgenomen in het plan als landschappelijk element en natuurlijke groenblauwe buffer. Aan de oostzijde van de waterloop (de zijde van het zorgpark) wordt een meer natuurvriendelijke profilering van de oever gecreëerd, die kansen biedt voor flora en fauna. Hier is tevens een wandelpad voorzien om het water en de natuur te beleven, begeleid door een (knot) bomenrij. Langs de westzijde van de waterloop komt een circa 5 meter brede onderhoudsstrook.



Afbeelding 17 Ruimte voor water: waterberging en infiltratie (circa 850 m3)



Afbeelding 18 Mogelijke uitwerking Zorgpark en Woonerf

2.3.5 Criteria voor de landschappelijke inpassing

1. Opzet met vrijliggende erven op de hogere ruggen in het landschap. De drie erven aan de Oude IJsselweg hebben een woonzorgfunctie, het erf aan de Warmseweg is een woonerf.
2. Tussen de erven in open landschappelijke ruimtes met doorzichten vanaf de Oude IJsselweg naar de Oude IJssel. De doorzichten vrijhouden van aaneengesloten opgaande beplanting en inrichten als kruidenrijke grasland. Plaatselijk kan een solitaire boom worden toegepast, maar dan zodanig dat het doorzicht behouden blijft.
3. Behoud van de laanbeplanting langs de Oude IJsselweg.
4. Het westelijke en oostelijke zorgerf en het woonerf worden ontsloten door oprijlanen. Deze oprijlanen worden geaccentueerd met laanbeplanting.
5. Groene begrenzing van de erven met groensingels en/of hagen met toepassing van streekeigen beplanting. De erfbeplanting vormt een integraal onderdeel van het erf en zorgt voor een groene omlijsting van de gebouwen. Toe te passen groene elementen bij de erven zijn verder: moestuinen, siertuinen, (hoogstam) boomgaarden, hagen, windsingels, een grote solitaire boom, en dergelijke.
6. In de lagergelegen gebieden langs de Oude IJssel open blijvend landschap met ruimte voor agrarische dagbesteding, paden, verblijfsplekken en andere voorzieningen voor recreatief (mede)gebruik. Behoud van de solitaire bomen langs de Oude IJssel. Spaarzame toevoeging van verspreid staande solitaire bomen.
7. De lagergelegen gebieden zijn voor een deel tevens bestemd voor de opvang en infiltratie van regenwater. Deze gedeeltes worden enkele

- decimeters verlaagd en ingeplant met bodembedekkers die bestand zijn tegen periodes van langdurige natheid. (zie afbeelding 17)
8. De zone langs het Warmse Water wordt ontwikkeld tot natuurzone conform het profiel van afbeelding 13. Hier wordt een meer natuurvriendelijke profilering van de oever aangebracht met meer ruimte voor de waterloop. Langs de waterloop komt een recreatief pad met een (knot)bomenrij.
9. Behoud van het bestaand groen langs het vennetje waar het Warmse Water uitmondt in de Oude IJssel.
10. Bij de nog te maken keuzes voor beplantingen wordt gebruik gemaakt van de onderstaande lijst uit het gemeentelijke format voor landschappelijke inpassing.

Welke landschapselementen zijn in welk landschapstype toe te passen?	Rivierenlandschap
Elzensingel	X
Houtsingel	
Laan	X
Knotboom	X
Fruitlaan	X
Bomenrij	
Hoogstamboomgaard	X
Houtwal	
Struweelrand	X
Vogelbosje (staat nu als hakhout)	
Knip- of scheerheg	X
Struweelhaag	X
Poel en klein- historisch water	X
Rietzoom en klein rietperceel	X
Natuurvriendelijke oever	X

Afbeelding 19 Landschapselementen in een Rivierenlandschap



3

**BEELDKWALITEIT ERFINRICHTING
EN BEBOUWING**



Afbeelding 20 Impressie zorggerf

3.1 Bebouwing

Zo zijn hecht grote waarde aan een architectuur die bijdraagt aan het welbevinden van de bewoners en die passend is in de omgeving. Architectuur kan herkenning bieden, maat geven en bijdragen aan je veilig en thuis voelen. Zorgvuldig ontworpen gebouwen worden 'eigen' gemaakt, zijn het waard om goed te verzorgen en trots op te zijn. Belangrijk voor de doelgroep is dat gebouwen overzichtelijk en begrijpelijk zijn. Daarnaast is belangrijk dat zij veilige binnen- en buitenruimtes hebben. Goede materialisatie en detaillering dragen bij aan een lange levensduur.

Voor zorgpark Warmse Water wordt de eigenheid gezocht in het op een eigentijdse wijze aansluiten bij een karakteristiek die al eeuwen kenmerkend is voor de omgeving: bebouwde erven omringd door landschap.

Bebouwing geclusterd binnen de erven

De bebouwing is geclusterd in drie zorgerven en één woonerf. Per erf is sprake van een samenhangend ensemble van gebouwen. Ieder erf vormt een herkenbaar geheel met een eigen samenstel van bouwvolumes. De oriëntatie van de bebouwing komt voort uit de lijnen en richtingen in het landschap. Het westelijke zorggerf is het grootst en is qua omvang, ontsluiting en bebouwingsrichtingen gebaseerd op het hier oorspronkelijk aanwezige boerenerf.

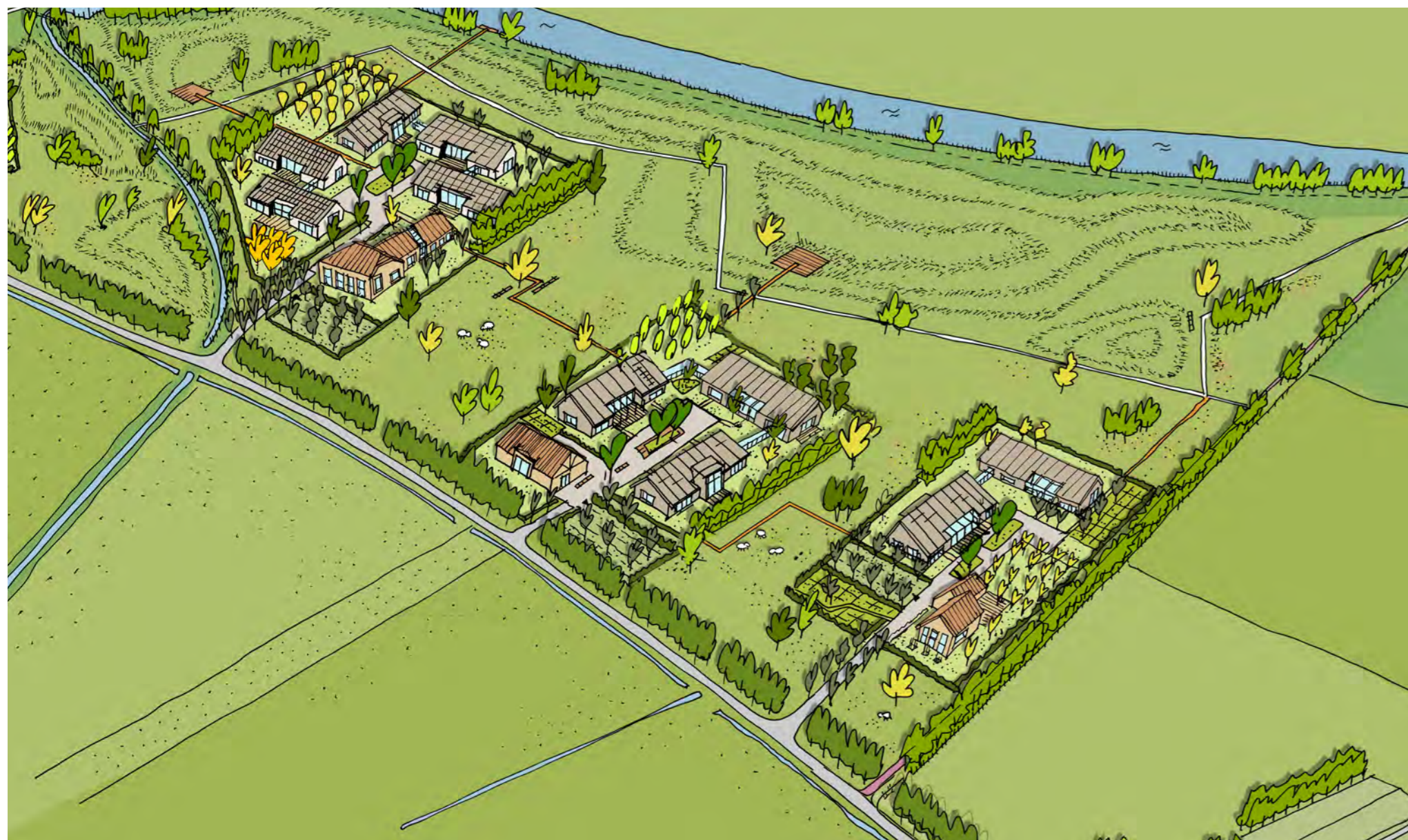
Bebouwing van de drie zorgerven

Refererend aan de karakteristieke opbouw van Achterhoekse erven - met vooraan de representatieve boerderij(woning), en daarachter geclusterd rondom een centraal erf de stallen en schuren - zijn de zorgerven hiërarchisch opgebouwd. Met één representatief 'hoofdgebouw' aan de kant van de weg en meerdere

'bijgebouwen' achter op het erf. Deze opzet krijgt voor het zorgpark een eigentijdse vertaling, die qua functionaliteit is toegesneden op de zorgfunctie. Het 'hoofdgebouw' staat bij de entree van het zorggerf, is georiënteerd op het lint van de Oude IJsselweg en heeft extra allure ten opzichte van de achterliggende 'bijgebouwen'. Dit uit zich onder meer door de onderscheidende bouwhoogte (2 lagen met kap) en door een onderscheidend materiaalgebruik (baksteen met bijpassende kleur dakpannen). Ook een symmetrische gevelindeling kan bijdragen aan representativiteit. Qua functie bevat het hoofdgebouw dagbesteding en facilitaire functies, waarbij kantoorruimtes op de verdieping kunnen worden gesitueerd.

Waar elk zorggerf maar één hoofdgebouw heeft varieert het aantal achterliggende gebouwen per erf: maximaal 6 bij het westelijke zorggerf, maximaal 4 bij het middelste zorggerf en maximaal 3 bij het oostelijke zorggerf. Qua functie bestaat de achterliggende bebouwing overwegend uit zorgwoningen. De gebouwen zijn georiënteerd op het gezamenlijke erf, zijn lager dan het hoofdgebouw (1 bouwlaag met kap) en onderscheiden zich daarvan ook qua materiaalgebruik (hout of houtachtige uitstraling van de gevels) en kleur (overwegend antraciet of zwart). Bij de woongebouwen kunnen veranda's worden toegepast. Deze zorgen voor een geleidelijke overgang tussen binnen en buiten en geven de gebouwen extra geleding.

Alle gebouwen zijn voorzien van een kap. De nokrichting kan verschillen, waardoor een samenspel van langs- en dwarskappen ontstaat. De kappen van de hoofdgebouwen zijn symmetrisch en geïnspireerd op karakteristieke kapvormen in de omgeving. Ze hebben een gedekte kleur, die harmonieert met de baksteen



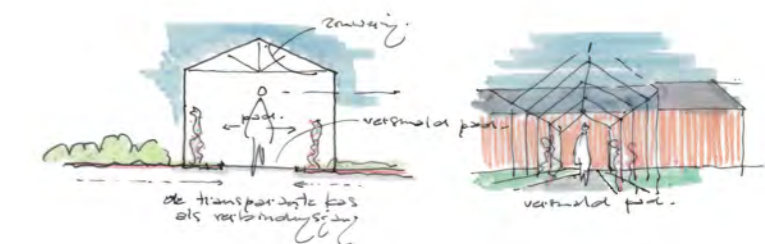
Afbeelding 21 Inzoom mogelijke uitwerking Zorgpark en Woonerf

in de gevels. De kappen van de woongebouwen zijn qua oriëntatie en oppervlak afgestemd op optimale zonbenutting met zonnepanelen. Deze kappen kunnen daarom asymmetrisch zijn. De kleurstelling van dakbedekking en zonnepanelen is antraciet of zwart.

Voor de woongebouwen is het vanuit zorgtechnische en exploitatietechnische overwegingen vereist dat deze plaats bieden aan 20-22 bewoners. Omdat anders te omvangrijke gebouwen zouden ontstaan is ervoor gekozen de benodigde bouwmassa op te splitsen in twee bouwvolumes van elk maximaal 850 m², die onderling via een (eventueel glazen) verbindingsgang gekoppeld zijn. In het bestemmingsplan zijn deze oppervlaktes opgenomen.

De maximale goothoogte voor de gebouwen op de achtererven is in het bestemmingsplan gesteld op 4 meter (hoogte checken). Om de bebouwing te geleiden en om installatieruimtes een plek te geven is een onderbreking van de goothoogte mogelijk gemaakt, mits deze niet meer dan 30% van de gootlengte betreft en de toegestane bouwhoogte (7,5 meter) niet wordt overschreden. De onderbreking is alleen toegestaan aan de zijde van de bebouwing die gericht is naar het erf.

Installaties zijn mee-ontworpen en zijn qua beeldkwaliteit geïntegreerd in de gebouwen. In de energievoorziening van het zorgpark spelen zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking een cruciale rol. Ze worden geïntegreerd in de daken van de gebouwen op het achtererf, voor zover die daartoe gunstig zijn georiënteerd. De hoofdgebouwen aan de zijde van de Oude IJsselweg worden vrijgehouden van zonnepanelen.



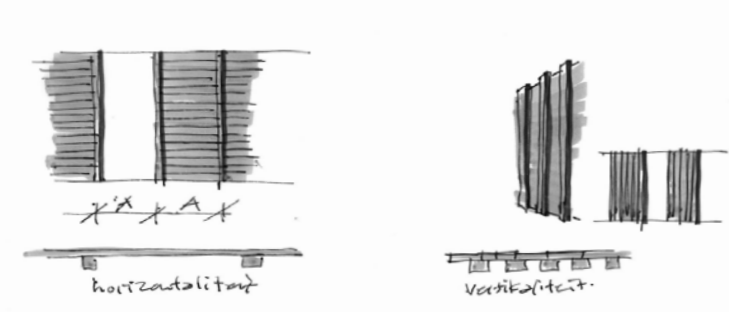
Afbeelding 22 Schetsverkenning mogelijke uitwerking hoofdgebouw erf, woongebouwen en verbindingen

Materiaal- en kleurgebruik zorgerven

De toe te passen materialen zijn duurzaam en de kleurstelling is ingetogen. Er wordt gekozen voor materialen die mooi blijven als ze ouder worden. Materiaalgebruik en detaillering zijn er op gericht dat onderhoud wordt beperkt en verarming (bijvoorbeeld door vergrijzing en verkleuring) wordt tegengegaan.

De 'hoofdgebouwen' hebben gevels van genuanceerde baksteen met een in later stadium te bepalen kleur. De kappen zijn afgedekt met (bij voorkeur keramische) pannen in een bij de gevels passende kleur.

De (woon)gebouwen op het achtererf hebben gevels van hout of van composietmateriaal met een houtachtige structuur. De hoofdkleur is antraciet of zwart. Incidenteel kunnen afwijkende kleuren (waaronder houtkleur) worden toegepast. De kleurstelling wordt per erf nader bepaald. Waar nodig kunnen om redenen van onderhoud en bescherming gemetselde plinten worden toegepast in een bij de gevelbekleding passende kleur. De kappen van de woongebouwen zijn eveneens zwart of antracietkleurig afgedekt. De in de kappen opgenomen zonnepanelen vormen daarmee een samenhangend geheel.



Afbeelding 23 Verkenning detaillering



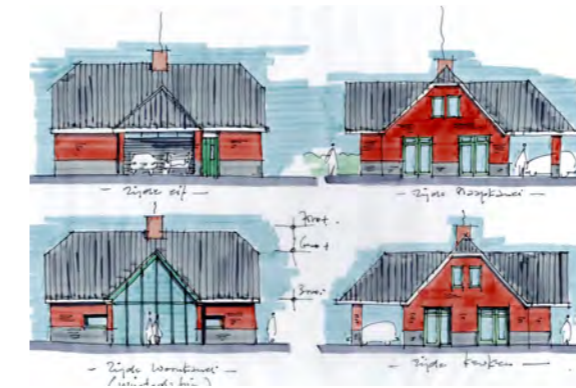
Afbeelding 24 Sfeerbeelden voor materiaal en kleur

Bebouwing van het woonerf

Het woonerf bestaat uit 2 vrijstaande woningen met een gezamenlijke kapschuur van maximaal 300 m². De bebouwing mag een eigen herkenbaarheid krijgen door zich qua vorm, kleur en materiaalgebruik te onderscheiden van de bebouwing op de zorgerven.

De woningen zijn één laag hoog met een verdieping onder de kap. De goothoogte is maximaal 3,5 meter, de nokhoogte maximaal 8 meter. De gevels zijn van genuanceerde baksteen in een nader te bepalen kleur. De kappen zijn symmetrisch van vorm en geïnspireerd op karakteristieke kapvormen in de omgeving. Ze worden afgedekt met pannen in een bij de gevels passende kleur. De woningen zijn voorzien van een carport, die in het bouwvolume is geïntegreerd.

De gezamenlijke kapschuur heeft een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De gevel wordt uitgevoerd in metselwerk, in hout, of in een composietmateriaal met een houtachtige structuur. De kap van schuur is zwart of antracietkleurig afgedekt. De kap is voorzien van zonnepanelen die ruimtelijk geïntegreerd zijn in het dakvlak.



Afbeelding 25 Verkenning woningen



Afbeelding 26 Sfeerbeelden voor vorm, materiaal en kleur

Het bestemmingsplan

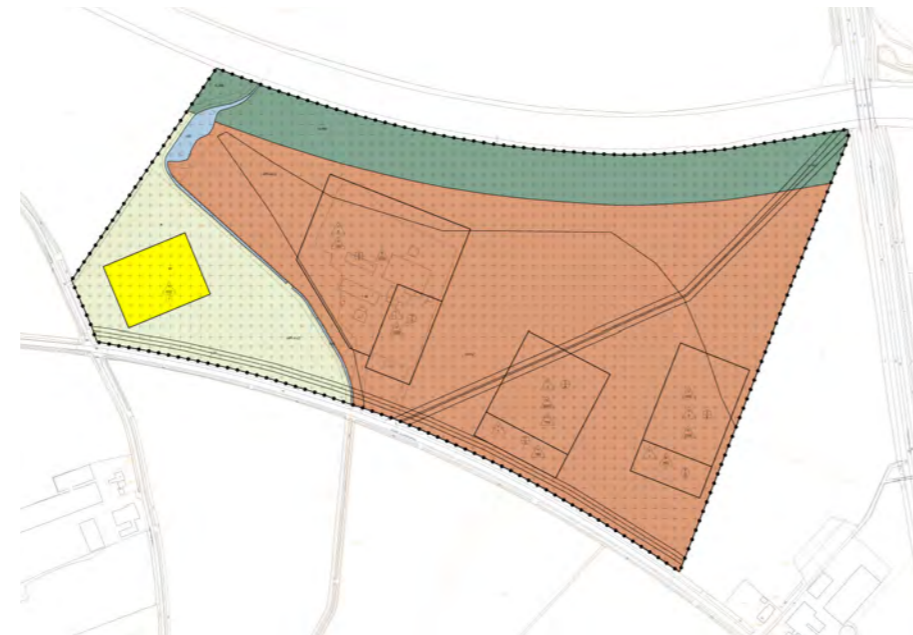
Zorgerven

Voor de drie zorgerven zijn bouwvlakken opgenomen binnen de maatschappelijke bestemming. Gebouwen mogen enkel binnen de drie aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Daarbij moet worden voldaan aan het op de verbeelding aangegeven maximale aantal gebouwen, de maximale goot- en bouwhoogte, het maximale bebouwingsoppervlak per erf en de maximum oppervlakte per gebouw. Per zorgerf is er één hoofdgebouw, gesitueerd aan de zijde van de weg, met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Voor alle achtergelegen gebouwen geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.

Buiten de bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk tuingaarde' opgenomen. Deze gronden zijn tevens bedoeld als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. In beperkte mate mogen hier kleine plantenkasjes en verblijven voor dieren worden gerealiseerd (maximaal 20 m² per zorgerf).

Woonerf

Het woonerf bevat twee nieuwe woningen ter vervanging van de woningen op het oorspronkelijke boerderijerf die komen te vervallen. Het bestemmingsplan staat, binnen de woonbestemming, voor elk van de woningen een volume van maximaal 750 m³ toe, bij een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast mogen bijgebouwen (kapschuur) worden gerealiseerd tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 300 m². Voor de bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.



Afbeelding 27 Concept - bestemmingsplan

3.2 Erfinrichting

Bestrating en verhardingen

Voor de verharde gedeeltes van de erven wordt uitgegaan van klinkerverharding. Ook de parkeervoorzieningen en de paden die de erven onderling verbinden worden in klinkerverharding uitgevoerd. De informele paden worden uitgevoerd in halfverharding of in een gestabiliseerde open verharding in verband met de toegankelijkheid voor onder meer rolstoelgebruikers. Mogelijke belemmeringen zoals goten in paden en wegen worden zoveel mogelijk beperkt in verband met rolstoeltoegankelijkheid. Verder geldt: 'Groen, tenzij ...'. Alleen verharding toepassen waar dat noodzakelijk is.

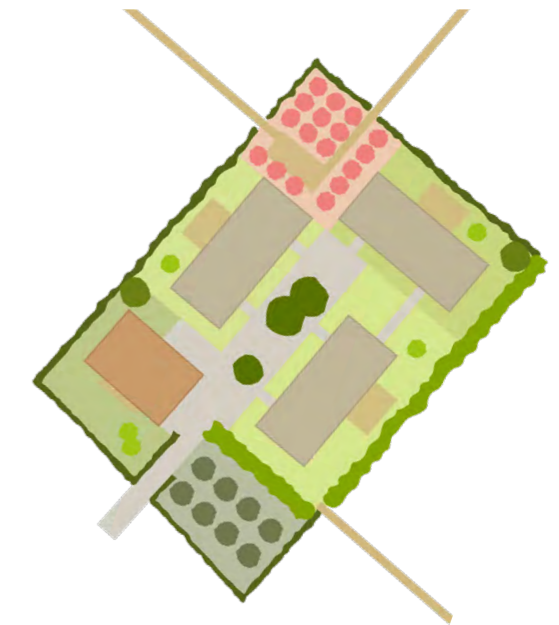
Erfmeubilair

Op de erven is ruimte voor erfmeubilair, zoals banken, picknicktafels, afvalbakken, informatieborden en speelelementen. Deze elementen dienen duurzaam te zijn en een natuurlijke uitstraling te hebben. Daarnaast worden streekeigen erfelementen toegepast, zoals een sierhek als entree, een schuilplek voor dieren en dergelijke.

Terreinverlichting

Passend bij de beoogde landschappelijke uitstraling van het zorgpark en de erven wordt een laag verlichtingsniveau nagestreefd, waarbij uiteraard wel de belangen van sociale veiligheid en verkeersveiligheid zijn gewaarborgd. Het is wenselijk dat er's nachts duisternis kan worden ervaren en is het daarom belangrijk dat de lichtuitstraling niet groter is dan functioneel noodzakelijk.

De keuze van armaturen voor terreinverlichting bevindt zich in het spanningsveld tussen enerzijds verkeersveiligheid en sociale veiligheid en anderzijds de



Afbeelding 28 Mogelijke erfinrichting



Afbeelding 29 Veiligheidsvoorzieningen

ecologische kwaliteit en belevingswaarde van het landschap. Omdat de natuurlijke kwaliteit hier voorop staat worden selectief lage verlichtingsmasten met een natuurlijke uitstraling aangebracht bij de hoofdtoegangen van de erven voor de auto en bij de parkeerclusters. Deze verlichting is naar beneden gericht en werkt indien mogelijk op bewegingssensoren. Zo blijft de verlichting tot een minimum beperkt en schijnt deze alleen wanneer nodig. De entrees van de zorggebouwen zullen worden aangelicht met geïntegreerde gevelverlichting.

Langs de belangrijkste (berijdbare) paden en wandelroutes komen lage armaturen (maximaal 1 meter) die naar beneden schijnen en vooral de weg en de wandelaars / rolstoelgebruikers verlichten. Het dimmen van de verlichting op rustige tijden biedt een aanvullende mogelijkheid voor beperking van de lichtuitstraling. Uitgangspunt is ook de minimalisering van het energiegebruik door toepassing van LED verlichting. In de uitwerkingsfase zal een nader uitgewerkt verlichtingsplan opgesteld worden met een zonering van de gewenste lichtintensiteit.



Afbeelding 30 Sfeerbeelden afscherpende voorzieningen

Afscherpende voorzieningen

Het zorgpark moet een beschermende woon- en leefomgeving vormen voor de bewoners. De buitenruimte direct rond de gebouwen voor wonen en dagbesteding wordt daartoe omringd door haagbeplanting met waar nodig een hekwerk erin opgenomen, waardoor een groen beeld ontstaat. Deze afscherming kan worden voorzien van afsluitbare poortjes, zodat bewoners alleen onder begeleiding het eigen tuingebied kunnen verlaten. 'Kale' hekwerken zonder begroeiing zijn niet gewenst.

Behalve de eigen tuinruimte is ook elk van de zorgerven als geheel omzoomd door hagen en groensingels. Deze vormen een tweede veiligheidszone. Ter plekke van doorgangen zijn houten poortjes opgenomen, die passen in het erfbeeld.

Daarnaast worden ook middelen op het gebied van domotica ingezet om de veiligheid van bewoners te waarborgen. Deze liggen op het vlak van elektronische toegangsregulering, cameratoezicht, middelen voor persoonlijke alarmering en dergelijke.

3.3 Criteria beeldkwaliteit bebouwing en erfinrichting

Bebouwing zorgerven algemeen

- De bebouwing is geclusterd in drie zorgerven aan de Oude IJsselweg en één woonerf aan de Warmseweg.
- Refererend aan de karakteristieke opbouw van Achterhoekse erven hebben de zorgerven één representatief 'hoofdgebouw' aan de entreezijde van het erf met daarachter meerdere gebouwen die lager zijn.
- Het 'hoofdgebouw' (met daarin dagbesteding en facilitaire functies) is georiënteerd op het lint van de Oude IJsselweg en onderscheid zich van de achtergelegen gebouwen door de hoogte (twee lagen met kap) en het materiaalgebruik (baksteen gevels).
- De achtergelegen gebouwen (overwegend zorgwoningen bevattend) zijn georiënteerd op het erf en onderscheiden zich van het hoofdgebouw door de hoogte (één bouwlaag met kap), het materiaalgebruik (gevels in hout of houtachtig composietmateriaal) en de kleurstelling (overwegend antraciet).
- Alle gebouwen zijn voorzien van een kap. De nokrichting daarvan kan verschillen, waardoor een samenspel van langs- en dwarskappen ontstaat.
- De toe te passen materialen zijn duurzaam en de kleurstelling is ingetogen. Er wordt gekozen voor materialen die mooi blijven als ze ouder worden. Materiaalgebruik en detaillering zijn erop gericht dat onderhoud wordt beperkt en verarming (bijvoorbeeld door vergrijzing en verkleuring) wordt tegengegaan.
- Installaties zijn mee-ontworpen en zijn qua beeldkwaliteit geïntegreerd in de gebouwen. Zonnepanelen (voor elektriciteitsopwekking) komen uitsluitend op de daken en worden geïntegreerd in de woongebouwen op het achtererf. De hoofdgebouwen aan de zijde van de Oude IJsselweg worden vrijgehouden van zonnepanelen.

Hoofdgebouwen

- Voor de hoofdgebouwen geldt een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- De 'gevels' zijn van genuanceerde baksteen met een in later stadium te bepalen kleur
- De kappen zijn symmetrisch van vorm en geïnspireerd op karakteristieke kapvormen in de omgeving. Ze zijn afgedekt met pannen (bij voorkeur keramische) in een bij de gevels passende kleur.

Achterliggende woongebouwen

- De oppervlakte van de woongebouwen op het 'achtererf' is gelimiteerd tot 850 m², zodat zij qua maat en schaal passen bij de omvang van de erven. Om zorgtechnische en exploitatietechnische redenen is een grotere aaneengesloten oppervlakte benodigd (voor 20-22 bewoners). Om dit te bereiken mogen paarsgewijs woongebouwen onderling worden gekoppeld met een verbindingsgang die ondergeschikt is aan de te verbinden bouwvolumes. De verbindingsgang kan eventueel in glas (transparant) worden uitgevoerd, zo blijven de bouwvolume visueel van elkaar gescheiden.
- De gebouwen hebben gevels van hout of van composietmateriaal met een houtachtige structuur. De hoofdkleur is antraciet of zwart. Incidenteel kunnen afwijkende, maar ingetogen kleuren (waaronder houtkleur) worden toegevoegd. Deze worden per erf nader bepaald. Waar nodig kunnen om redenen van onderhoud en bescherming gemetselde plinten worden toegepast in een bij de gevelbekleding passende kleur.
- De maximale goothoogte is 4 meter. Een onderbreking van de goothoogte

is mogelijk mits deze niet meer dan 30% van de gootlengte betreft en de toegestane bouwhoogte (7,5 meter) niet wordt overschreden. De onderbreking is alleen toegestaan aan de zijde van de bebouwing die gericht is naar het erf.

- De kappen zijn qua oriëntatie en oppervlak afgestemd op optimale zonbenutting met zonnepanelen. De van zonnepanelen voorziene kappen kunnen daarom asymmetrisch zijn. De kleurstelling van dakbedekking en zonnepanelen is antraciet of zwart.
- Er kunnen veranda's worden toegepast. Deze zorgen voor een geleidelijke overgang tussen binnen en buiten en geven de gebouwen extra geleding.

Bebouwing woonerf

- Het woonerf bestaat uit 2 vrijstaande woningen met een gezamenlijke kapschuur van maximaal 300 m².
- De bebouwing mag zich qua vorm, kleur en materiaalgebruik onderscheiden van de bebouwing op de zorgerven.
- De woningen zijn één laag hoog met een verdieping onder de kap. De goothoogte is maximaal 3,5 meter, de bouwhoogte maximaal 8 meter.
- De gevels zijn van genuanceerde baksteen in een nader te bepalen kleur. De kappen zijn symmetrisch van vorm en geïnspireerd op karakteristieke kapvormen in de omgeving. Ze worden afgedekt met pannen in een bij de gevels passende kleur. Op de woningen worden geen zonnepanelen toegepast.
- De woningen zijn voorzien van een carport, die in het bouwvolume is geïntegreerd.
- De kapschuur heeft een goothoogte van maximaal 3 meter en een

bouwhoogte van maximaal 6 meter. De materialisering van de gevel is nader te bepalen (keuze tussen metselwerk, hout, of een composietmateriaal met een houtachtige uitstraling). De kap is zwart of antracietkleurig afgedekt en voorzien van zonnepanelen.



Afbeelding 31 Sfeerbeeld erfopzet



Afbeelding 32 Sfeerbeelden duurzame Erfinrichting

Erfinrichting

- Bestrating binnen de erven wordt uitgevoerd in klinkerverharding in een nader te bepalen kleur.
- Erfmeubilair dient duurzaam te zijn en een natuurlijke uitstraling te hebben.
- Voor de veiligheid van de bewoners zijn afschermdende voorzieningen nodig. De buitenruimte rond de gebouwen voor wonen en dagbesteding worden daartoe omzoomd door haagbeplanting met waar nodig een hekwerk erin opgenomen, waardoor een groen beeld ontstaat. Deze afscherming kan worden voorzien van afsluitbare poortjes, zodat bewoners alleen onder begeleiding het eigen tuingebied kunnen verlaten. 'Kale' hekwerken zonder begroeiing zijn niet gewenst.
- Behalve de tuinruimtes rond gebouwen zijn ook de zorgerven als geheel omzoomd door hagen en groensingels. Ter plekke van doorgangen zijn houten poortjes opgenomen, die passen in het erfbeeld.
- Passend bij de beoogde landschappelijke uitstraling van het zorgpark wordt een verlichtingsniveau nagestreefd, dat niet hoger is dan functioneel noodzakelijk. Voor de erven is dit niveau hoger dan voor de paden in het landschap daaromheen. Hiertoe wordt een verlichtingsplan opgesteld met een zonering van de gewenste lichtintensiteiten. Uitgangspunten bij dit plan zijn verder:
 - Toepassing van slimme, functionele led verlichting
 - Alleen licht waar nodig, geen strooilicht
 - Hogere armaturen binnen de erven
 - Lage armaturen (maximaal 1 meter) langs de paden in het landschap daarbuiten

VERBEELDING

- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - M Maatschappelijk
 - N Natuur
 - WA Water
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- L/R Leiding - Riool
 - L/W Leiding - Water
 - WR-AV2 Waarde - Archeologische verwachting 2
 - WR-AV3 Waarde - Archeologische verwachting 3
- Funcieaanduidingen**
- (om-gh) specifieke vorm van maatschappelijk - gezinshuis
 - (om-w) specifieke vorm van maatschappelijk - landwinkel
 - (om-g) specifieke vorm van maatschappelijk - tuingaarde
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Maatvoeringen**
- $\triangle 3$ maximum aantal gebouwen
 - $\square 2$ maximum aantal wooneenheden
 - $\triangle 2500$ maximum bebouwd oppervlak (m²)
 - $\frac{2}{3}$ maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
 - $\triangle 850$ maximum oppervlakte per gebouw (m²)
- Figuren**
- hartlijn leiding - riool
 - hartlijn leiding - water

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens
BGT/BRK 1 maart 2022

Vaststelling

OVERLEG	
TERNZADLEGGING	
ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWILDIGD	
WERKNR.	622-113-60
SCHAAL	1:1000
DATUM	nov 2023
GETEKEND	gl

Bestemmingsplan

Buitengebied, Zorgpark Warmse Water

IDN	NL.IMRO.1509.BP000211-VA01
FORMAAT	A0
PROJECTNAM	
BESTAND	
BLAD	

Ruimtefor: Oordring, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 1302 3004 HA Rotterdam
Bisbosadres: Van Nieuwenweg 3002 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

DATUM PLOT: 6-11-2023
USBT: Station

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

