

---

# Toelichting

## “Buitengebied, locatie Rijnsaardtpad ongenummerd Varsseveld”

---

NL.IMRO.1509.BP000222-VA01



**Opdrachtgever**

██████████  
Aaltenseweg 105  
7051 GW Varsseveld

---

**Opdrachtnemer**

Locis Adviseurs B.V.  
Borchgraven 2.5  
7051 CW Varsseveld

info@locisadviseurs.nl  
0315 820 100

---

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden vervoelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. Het plan</b>	<b>8</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	10
<b>3. Beleid</b>	<b>12</b>
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Algemeen	13
3.2.2 Omgevingsvisie	14
3.2.3 Omgevingsverordening	15
3.2.4 Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	16
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Woondeal	17
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	17
3.4.3 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	18
3.4.4 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	19
3.4.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	19
3.4.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen	20
3.4.7 Uitnodigingskader wonen buitengebied	20
3.4.8 Welstand	21
<b>4. Omgevingsaspecten</b>	<b>22</b>
4.1 Bodem	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3 Flora en Fauna	23
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000	24
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk	24

4.3.3 Soortenbescherming .....	25
4.4 Geluid .....	26
4.5 Bedrijven- en milieuzonering.....	26
4.7 Geur.....	28
4.8 Luchtkwaliteit.....	28
4.9 Externe veiligheid .....	29
4.10 Water.....	32
4.11 Verkeer en parkeren .....	34
4.12 Kabels en leidingen.....	34
4.13 Milieueffectrapportage.....	35
<b>5. Juridische planbeschrijving.....</b>	<b>36</b>
5.1 Algemeen.....	36
5.2 Inleidende regels.....	36
5.3 Bestemmingsregels .....	36
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	36
5.3.2 Bestemmingen .....	37
5.4 Algemene regels .....	37
5.5 Overgangs- en slotregels .....	38
<b>6. Economische uitvoerbaarheid.....</b>	<b>39</b>
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	39

1. Ontwerptekeningen beoogde situatie
2. Versterkingsplan
3. Bodemonderzoek
4. Quicksan flora en fauna
5. Stikstofberekening
6. Onderbouwing positionering gebouwen
7. Motivering extra bijgebouwen
8. Nota van zienswijzen

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het is de wens van de initiatiefnemer om op de locatie aan het Rijnsaardtpad ongenummerd (achter Veenweg nummer 9) een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren.

De aanleiding is de uitkoop van initiatiefnemer op de locatie Aaltenseweg 105 te Varsseveld door de gemeente Oude IJsselstreek vanwege de uitbreiding van het industrieterrein Hofskamp-Oost III te Varsseveld. Het woonrecht van deze locatie aan de Aaltenseweg wordt daarom verplaatst naar deze locatie aan het Rijnsaardtpad.



*Figuur 1 impressie beoogde situatie*

Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (vastgesteld 28 juni 2018) is het niet toegestaan om de beoogde woningbouw te realiseren. Daarom dient het bestemmingsplan voor deze locatie te worden herzien.

## 1.2 Plangebied

De planlocatie (kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie B nummer 1845 en 1846 is gelegen in het buitengebied van Varsseveld. Het perceel, met een oppervlakte van 8.717m<sup>2</sup> betreft een wei met schuilstalletje (15m<sup>2</sup>). In de directe omgeving zijn vooral percelen met de bestemming 'agrarisch met waarden', 'bos' en 'Wonen' gelegen.

De locatie ligt in het kampenlandschap. Het kampenlandschap bestaat niet uit grote akkercomplexen, maar uit individuele akkers. De boerenbedrijven voeren een gemengde bedrijfsvoering, een combinatie van akkerbouw en veeteelt. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen en het boerenerf er tussen in op de flanken van de rug. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop. Hieronder een weergave van de locatie.



*Figuur 2 plangebied bij rode omlijning (bron:kadastralekaart.com)*



Figuur 3 plangebied (bron: kadastralekaart.com)

### 1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (onherroepelijk en vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. Op het perceel is geen bouwvlak gelegen. De gebiedsaanduidingen “overige zone – groene ontwikkelingszone”, “overige zone – houtwal”, “overige zone – reliëf”, “overige zone- zandwegen” zijn op dit perceel ook van toepassing. Voor een uitsnede van het bestemmingsplan zie de figuur hieronder.



Figuur 4 weergave huidige bestemmingen met in rood het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de gewenste situatie wordt het bestaande woonrecht aan de Aaltenseweg 105 verplaatst naar het perceel aan het Rijnaardtpad.

## **1.4 Leeswijzer**

Een bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting (voorliggend document) waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Hoe het plan is vertaald naar een verbeelding en regels is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarna wordt afgesloten met een beschrijving van de procedure die wordt doorlopen in hoofdstuk 7.



## 2. HET PLAN

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op kaarten van het jaar 1900 is de vorm van het perceel al goed zichtbaar. Tot op heden is de weergave op de topografische kaart nauwelijks veranderd.



Figuur 5 plangebied in rood rond 1900 (bron:topotijdreis)



Figuur 6 plangebied omstreeks het jaar 2000

### 2.2 Huidige situatie

De planlocatie betreft een weideperceel aan het Rijnaardtpad te Varsseveld. Op het perceel staat een stalletje met bouwjaar 1926. Het perceel aan het Rijnaardtpad is bereikbaar via een zandweg welke is gelegen tussen de Veenweg en de Gunjansdijk, en grenst aan de zuidwestzijde aan een bos. Het perceel is ook in het verleden altijd in gebruik geweest als agrarische grond.



*Figuur 7 huidige situatie plangebied gezien vanuit de Gunjansdijk (bron: Google maps)*



*Figuur 8 bestaande situatie gezien vanuit de richting Veenweg (bron: Google maps)*



*Figuur 9 locatie gezien vanaf de Veenweg (bron: Google maps)*

## 2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het is de wens van initiatiefnemer om op de locatie Rijnsaardtpad een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. Deze woning wordt gasloos en levensloopbestendig uitgevoerd.

De positionering van de gebouwen is nauwkeurig bepaald. Vanwege de ligging van het naastgelegen bos, wat voor veel schaduwwerking zorgt is er tot onderstaande benoemde opzet gekomen. De overige opties zijn in een tweedimensionale massastudie met onderbouwing weergegeven in bijlage 6 bij deze toelichting.

### Nieuwe woning

De nieuwe woning wordt gasloos en levensloopbestendig uitgevoerd. Aan de woning wordt een veranda van maximaal 25m<sup>2</sup> gerealiseerd. Hierbij krijgt de woning tevens een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150m<sup>2</sup>. In de regel is bij een woning maximaal 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Met de realisatie van de veranda van 25m<sup>2</sup> wordt in dit geval op een maximale oppervlakte van 175m<sup>2</sup> uitgekomen. Deze 25m<sup>2</sup> extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt mogelijk gemaakt doordat toepassing is gegeven aan het in oktober 2023 vastgestelde afwegingskader buitengebied woningbouw Oude IJsselstreek. Door het toevoegen van landschapselementen kan deze extra bebouwing worden verantwoord. Een nadere onderbouwing is te vinden in paragraaf 3.4.7.

De woning en het bijgebouw worden, vanwege de bezonning en de realisatie van een pv-installatie, aan de zijde van het Rijnsaardtpad gesitueerd.

### Bijgebouw

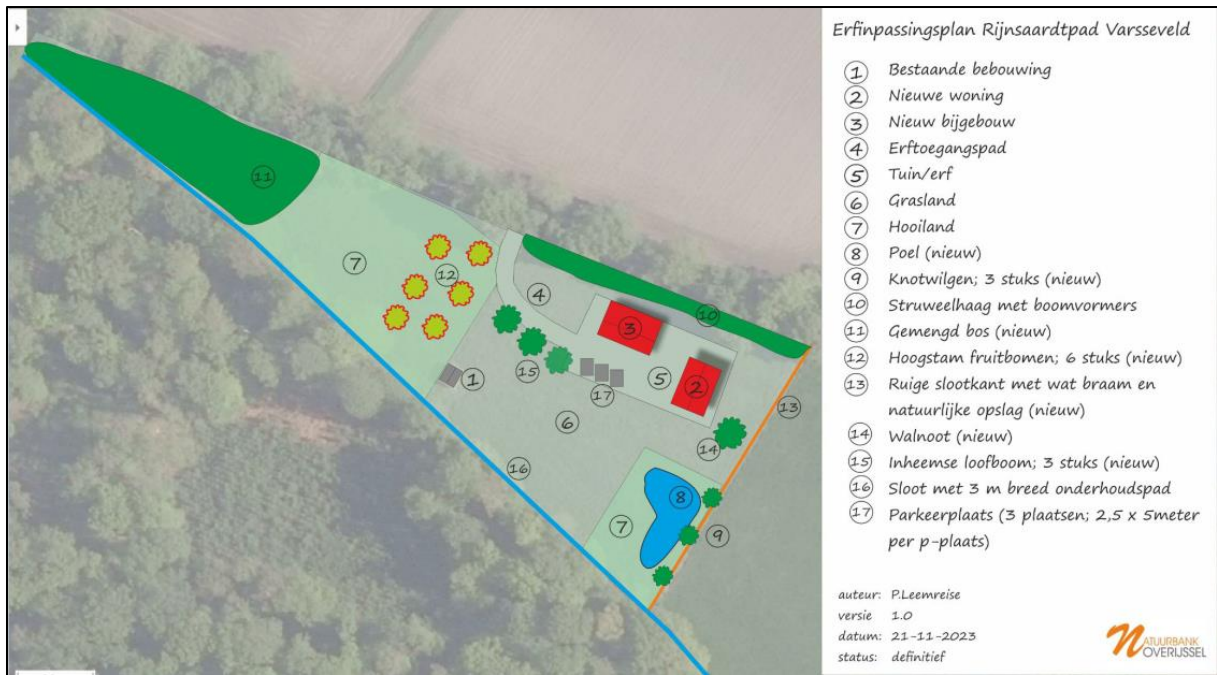
Het toekomstige vrijstaande bijgebouw krijgt een oppervlakte van maximaal 150m<sup>2</sup>. Vanwege de bezonning en de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen is deze richting het Rijnsaardtpad gesitueerd. De bestaande schuilstal van 15m<sup>2</sup> blijft behouden. Deze staat sinds jaar en dag op deze locatie en betreft inmiddels een herkenbaar element op dit stuk grond. Dit bijgebouw valt onder het overgangsrecht en wordt in het voorliggende bestemmingsplan wegbestemd. Bij sloop van dit pand is herbouw ervan niet mogelijk. Buiten de te realiseren veranda van 25m<sup>2</sup> en vrijstaande bijgebouw van maximaal 150m<sup>2</sup>, wordt het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken uitgesloten.

Het perceel is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en ligt in de nabijheid van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Om de bijzondere natuurelementen te waarborgen en te versterken wordt het perceel landschappelijk ingepast en ingericht met landschapselementen, zie ook het versterkingsplan in bijlage 2. Om verdere verdichting te voorkomen en de (aangelegde) landschapselementen niet te verstoren wordt het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken uitgesloten, behalve hetgeen wat bij recht aan bijbehorende bouwwerken op een daarvoor aangewezen oppervlakte bij recht is toegestaan.

### Landschappelijke inpassing

Het kavel wordt ontsloten via een bestaande oprit welke direct aansluit op het Rijnsaardtpad. Bij het oprijden van het kavel wordt het erf aan de rechterzijde voorzien van een aantal hoogstamfruitbomen. Daarachter wordt tot in de punt van het kavel een nieuw stukje gemengd bos aangeplant. Verder het erf op worden een drietal loofblomen aangeplant. De kapschuur en de woning zijn bereikbaar via een aaneengesloten stuk erf. Achter de woning wordt een nieuwe poel aangelegd welke wordt omringt door hooiland. Aan de rand van de poel worden een aantal knotwilgen aangeplant. Aan de zuidkant van het perceel loopt een watergang van het Waterschap Rijn en IJssel. Deze wordt voorzien van een onderhoudspad waarbij rekening is gehouden met een strook van 3 meter welke vrij dient te blijven van groen en/of bebouwing. Ook wordt rekening gehouden met een beschermingszone van 5 meter uit de insteek van de watergang. Aan de voorzijde van de woning en de kapschuur en aan de rand van het Rijnsaardtpad worden een struweelhaag met boomvormers aangeplant.

Hieronder een weergave van de toekomstige situatie. Het complete plan (erfinrichtingsplan) is bijgesloten als bijlage 2 bij deze toelichting. Een situatietekening van de beoogde situatie is toegevoegd als bijlage 1.



Figuur 10 weergave eindsituatie



Figuur 11 gewenste opzet nieuwe woning

### 3. BELEID

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

##### Toetsing van de ontwikkeling

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. I. Bij het

uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn. Het gaat om onder andere de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Het Barro is concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

#### Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen aangezien het geen onderwerp bevat die van rijksbelang zijn, en is daarmee niet in strijd met het Barro.

### **3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)**

In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

#### Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat woningbouwplannen met minder dan 11 woningen, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro worden aangemerkt. In dit geval neemt het aantal woningen in het plangebied niet toe omdat er elders (Aaltenseweg 105) een woning wordt gesloopt. Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

### **3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda**

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

#### Toetsing van de ontwikkeling

Op de locatie aan de Aaltenseweg verdwijnt een woonrecht en deze wordt gebruikt voor de locatie aan het Rijnsaardtpad. In die zin verdwijnt er geen woning en komt er geen extra woning bij. Het gaat om het verplaatsen van een woning zodat een verdere toetsing aan de nationale woon- en bouwagenda niet nodig is.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Algemeen**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 14 januari 2023 heeft Provinciale Staten (PS) voor het laatst de Omgevingsverordening Gelderland geactualiseerd.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

### 3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

#### Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

#### Toetsing van de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Ook sluit de ontwikkeling aan bij het beleid over GO-gebieden, omdat de natuur- en landschapswaarden in het gebied worden versterkt, zie ook paragraaf 3.2.3 en paragraaf 3.4.

In het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2) wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten worden versterkt en dat de samenhang niet verloren gaat.

### **3.2.3 Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

#### *Groene ontwikkelingszone*

Het perceel is gelegen binnen de Groen Ontwikkelingszone. In de omgevingsverordening Gelderland zijn de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone benoemd. De kernkwaliteiten zijn per deelgebied gekwalificeerd. Het perceel is gelegen binnen 'Boven Slinge en Slangenburg':

- Overwegend kleinschalig kampenlandschap en wat grootschaliger heideontginnings- en ruilverkavelingslandschap met de Boven-Slinge
- De evz Boven-Slinge verbindt dit gebied met het land van Winterswijk en Duitsland; modellen: das, kamsalamander, ijsvogelvlinder en winde
- De evz Oude IJssel-oost verbindt dit gebied met de IJssel en de Veluwe en naar het zuiden met Duitsland; modellen: das en winde
- De evz Montferland - De Wrangé verbindt Slangenburg met Montferland; model: das
- Parel Slangenburg: oud bos op vochtige leemgrond met een rijke ondergroei, oud landgoed met abdij
- Parel De Zumpe: kwelgebied met waardevol beekbegeleidend bos en broekbos en een klein deel schraal grasland; goede amfibieënpopulatie met o.m. kamsalamander
- leefgebied steenuil
- leefgebied kamsalamander
- bijzondere, langgerekte dekzandrug: Romienendiek aan de noordzijde
- bij Aalten de rand van het Oost-Nederlands Plateau met duidelijk herkenbaar hoogteverschil; onderdeel van Nationaal Landschap Winterswijk
- cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de landgoederen, beken, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

#### Toetsing van de ontwikkeling

##### *Algemeen*

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe woning waarbij er op een locatie elders een woonbestemming verdwijnt ten behoeve van uitbreiding van het industriegebied van Varsseveld.

##### *Groene ontwikkelingszone*

Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat: de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. In bijlage 2 bij deze toelichting is te lezen dat de kernkwaliteiten worden versterkt en dat de samenhang niet verloren gaat.

### **3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)**

De Omgevingsverordening Gelderland januari 2023 die op 21 december 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving



bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

#### Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het bouwvlak plasvorming wordt verwacht na een korte bui. Bij een bui van 70mm per uur blijven de wegen bereikbaar voor hulpdiensten. Voor een bui van 160mm per 2 uur geldt dat ook de wegen bereikbaar blijven. Dit is echter een bui waarvan de kans bestaat dat deze 1x per 1000jaar voorkomt. Bij een lange bui wordt nauwelijks pasvorming verwacht en zijn de wegen bereikbaar.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied koel zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie waarbij het naastgelegen bos voor veel verkoeling zorgt. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is een kleine sloot aanwezig die droog kan vallen. Door de geringe omvang van deze sloot is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012**

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

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

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan

behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Toetsing van de ontwikkeling:

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Het gaat in dit geval om het verplaatsen van een bestaande woning. Toetsing aan de Regionale Structuurvisie Achterhoek is daarom niet nodig.

### **3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030**

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed(accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.

In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit onze regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen maar ook klimaatadaptie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

#### Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw ter vervanging van een locatie waarop een bestaande woning met bijgebouwen wordt gesloopt. In die zin verdwijnt er geen woning en komt er ook geen nieuwe woning bij. De nieuwe woning is van beperkte omvang en voldoet aan de eisen van deze tijd. De woning wordt tevens levensloopbestendig uitgevoerd omdat alle voorzieningen op de begane grond worden gerealiseerd. In die zin past het initiatief binnen het regionale beleid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Woondeal**

De woondeal Achterhoek ligt in het verlengde van de regionale woonagenda. De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur. Voor Oude IJsselstreek geldt een aantal van 2.250 woningen waarvan 1.500 woningen tot 2030.

Toetsing van de ontwikkeling

Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Op een locatie elders wordt een woning gesloopt welke op deze locatie aan het Rijnsaardtpad wordt gebouwd. Zodoende heeft het plan geen betrekking op de woondeal.

### **3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek**

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

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

#### Toetsing van de ontwikkeling

De nieuwe woning wordt levensloopbestendig en op een duurzame manier, zodat een laag energie verbruik is gegarandeerd, uitgevoerd. Denk aan gebruik van verbeterd isolatie glas en spouwmuurisolatie. Hiermee de wordt de nieuw woning toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

#### **3.4.3 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025**

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk

uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

#### Toetsing van de ontwikkeling

Er wordt een bestaande woning verplaatst. Hierdoor is er geen sprake van een toename of afname van woningen en hoeft er niet getoetst te worden aan de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

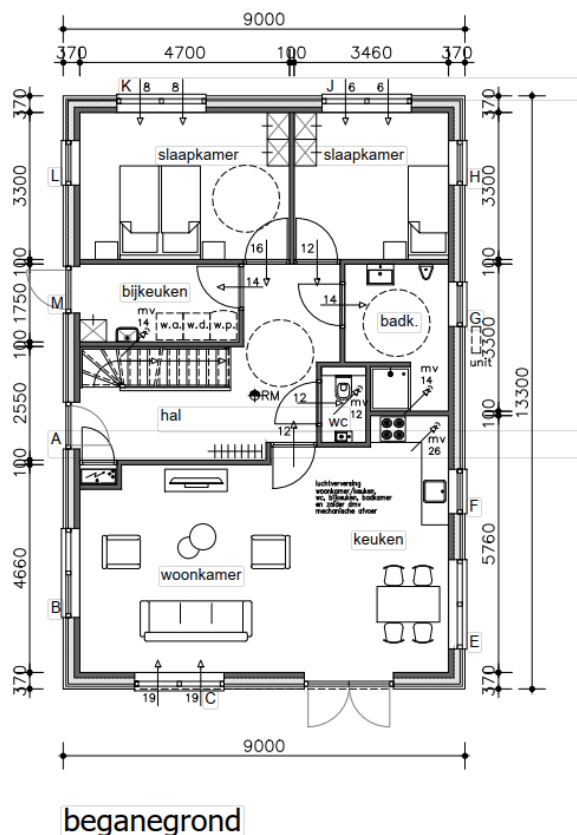
### 3.4.4 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

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

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

#### Toetsing van de ontwikkeling

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd 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 aansluiten bij deze doelgroepen. De beoogde woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd doordat alle voorzieningen op de begane grond worden gerealiseerd en is daardoor geschikt voor een grote doelgroep. Hieronder een weergave van de beoogde woning.



### 3.4.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019, geactualiseerd op 22 april 2021, heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld. 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. Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan lokale kwaliteitscriteria vast te stellen en zo te sturen op gewenste

ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek deze vastgesteld in de notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria het nieuwe kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

#### Toetsing van de ontwikkeling

De nieuwe woning levensloopbestendig uitgevoerd. Er wordt geen extra woning toegevoegd. Een bestaande woning wordt gesloopt en elders herbouwd. Zodoende hoeft het plan niet verder getoetst te worden aan de kwaliteitscriteria.

### **3.4.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen**

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

#### Toetsing van de ontwikkeling:

De locatie ligt in het Kampenlandschap. Het bestaand groen wordt behouden en er wordt ruimschoots nieuw groen toegevoegd. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'. Voor een weergave van het bestaande en te behouden groen zie bijlage 2 bij deze toelichting.

### **3.4.7. Uitnodigingskader wonen buitengebied**

Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek het 'Uitnodigingskader wonen buitengebied vastgesteld'. In dit uitnodigingskader zijn nieuwe en ruimere mogelijkheden opgenomen voor ontwikkeling van woningbouw in het buitengebied, in ruil voor sloop van gebouwen die vrijkomen in combinatie met inpassing van de plannen in het landschap. Ook biedt het uitnodigingskader ruimere mogelijkheden voor splitsing van woningen en de ontwikkeling van een landgoed.

#### Ontwikkelruimte creëren

Het beleid is gebaseerd op het idee dat ontwikkelruimte gecreëerd wordt en deze vervolgens weer wordt ingezet. Ontwikkelruimte creëren kan door sloop van gebouwen en/of door de aanleg van landschapselementen. Gecreëerde ontwikkelruimte kan ook worden ingezet om meer bijbehorende bouwwerken bij een woning te bouwen dan is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan wel op grond van de regeling vergunningsvrij bouwen. Dit kan bij bestaande woningen in het buitengebied, bij nieuw te ontwikkelen woningen op bestaande erven, en bij nieuw te ontwikkelen woningen op nieuwe erven. Voorwaarde is wel dat een logische erfopzet behouden blijft.

#### Planspecifiek

De beoogde woning krijgt een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150m<sup>2</sup> en een aan de beoogde woning aangebouwde veranda van maximaal 25m<sup>2</sup>. Voor die 25m<sup>2</sup> aan extra bijgebouwen wordt ontwikkelruimte ingezet. Voor elke 5m<sup>2</sup> aan extra oppervlakte van bijgebouwen dienen 2 punten aan ontwikkelruimte te worden ingezet. Voor een veranda van 25m<sup>2</sup> geldt dat er 10 punten moeten worden ingezet.

#### Toetsing van de ontwikkeling:

In het versterkingsplan is sprake van een opgave die behaald moet worden. In dit specifieke geval is er ook sprake van een overschot. Deze punten zijn door vertaald naar de puntentelling zoals het uitnodigingskader deze kent. Hieruit blijkt dat er voldoende punten beschikbaar zijn om de extra oppervlakte aan bijgebouwen van 25m<sup>2</sup> te kunnen verantwoorden. Een uitgebreide onderbouwing met berekening is toegevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting.

### **3.4.8 Welstand**

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

#### Toetsing van de ontwikkeling

Op deze locatie in het buitengebied is welstandniveau 2 (regulier) van toepassing. De beoogde woning zal worden getoetst aan de criteria van dit gebied. Voor vergunningverlening van het onderdeel bouwen dient de woning te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Bodem

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel). Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling, is er door Montferland Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport (Verkennd bodemonderzoek door Montferland Milieu met nummer MM22030 en datum 14 maart 2022) is als bijlage 3 toegevoegd. Hieronder de conclusie uit deze rapportage.

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Het verkennend asbestonderzoek (druppelzone) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In het mengmonster ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van 3,8 mg/kg d.s. aangetoond. Het mengmonster bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese "verdacht" op basis van het vooronderzoek voor de onverharde afwateringszones wordt verworpen.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenoemde bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

#### Aandachtspunten

- Er wordt geadviseerd om de asbesthoudende dakbedekking op de schuilhut op een wettelijk toegestane wijze te verwijderen om verdergaande besmetting van de bodem (druppelzone) te voorkomen.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Wanneer tijdens planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en wordt geloosd, behoort vooraf toestemming te zijn gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

#### Concluderend:

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport en de

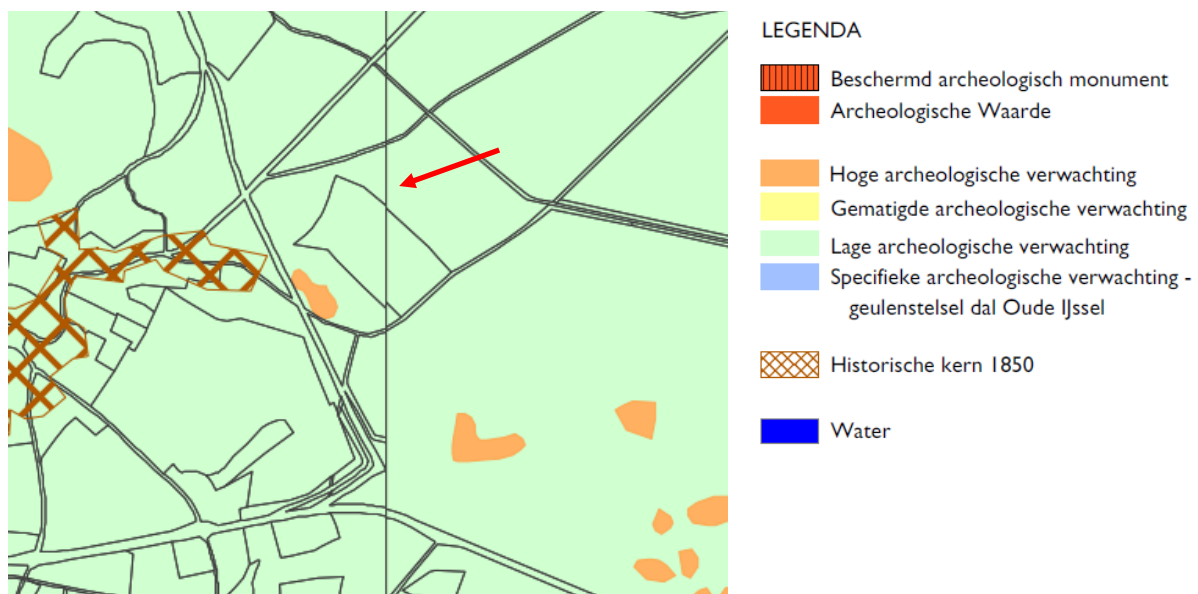
aandachtspunten, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden is een wettelijke verplichting. De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. Voor de projectlocatie geldt een lage archeologische verwachting waarbij geen verplichting geldt tot archeologisch vooronderzoek.

Ook heeft de planlocatie in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” geen nadere aanduiding met archeologische waarden en ook geen objecten met monumentale aanduiding. Daarnaast betreft het een ruimtelijk project van beperkte aard en omvang.

Mocht tijdens werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de erfgoedwet 2016 bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Uiteraard wordt bij aantreffen van archeologische waarden ook de gemeente geïnformeerd.



Figuur 12 uitsnede kaart archeologische waarden en verwachtingen

Concluderend:

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.3 Flora en Fauna

Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten flora en fauna niet worden verstoord. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

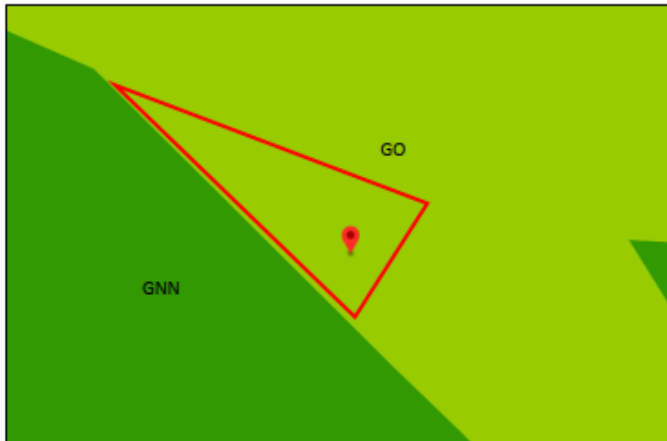
Het plangebied is op 27 januari 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenumen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het volledige rapport (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 8 maart 2022 en nummer 4122) is toegevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing.





Concluderend:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, Ganzenrustgebied, Weidevogelgebied of Natura 2000-gebied., maar het plangebied behoort wel tot Groene ontwikkelingszone. Wegens de afstand wordt geen verstoring van voorgenomen activiteiten op Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied verwacht. In de Provinciale ruimtelijke verordening heeft de provincie Gelderland beleidsregels opgenomen waaraan voldaan moet worden om nieuwe ontwikkelingen in de Groene ontwikkelingszone mogelijk te maken. Mits de landschappelijke inpassing en de aanleg van de poel wordt gerealiseerd, is voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met beleidsregels voor de bescherming van de Groene ontwikkelingszone. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden.



*Figuur 14 Ligging GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) ten opzichte van perceel planlocatie*

#### 4.3.3 Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Concluderend:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)verblijfplaats en voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/verniemd worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de

aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepaling (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

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

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren.

#### **4.4 Geluid**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent drie geluidbronnen waar geluidzones voor gelden: railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai. Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan hebben Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wet geluidhinder moet voldoen.

##### Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

##### Industrielawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel industrielawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

##### Verkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich de gemeentelijke Veenweg en de Gunjansdijk. Beide wegen zijn rustige wegen in het buitengebied met een verharding van dicht asfaltbeton en een maximale snelheid van 60km/h. de locatie is gelegen binnen de geluidzone (250meter) van de weg, echter gezien de afstand tot deze wegen (afstand tot Veenweg circa 150 meter en Gunjansdijk circa 200meter) en het geen drukke wegen zijn, is het op voorhand aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden. Het Rijnsaardtpad zelf betreft een zandweg welke niet tot nauwelijks wordt gebruikt (over het algemeen enkel bestemmingsverkeer).

Concluderend:

De Wet geluidhinder is voor het onderdeel wegverkeerslawaai van toepassing omdat de woning binnen de geluidzone van de Veenweg en Gunjansdijk wordt gerealiseerd. Binnen de geluidzone van de weg moet worden beoordeeld of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien de situering van de nieuwe woning ten opzichte van omliggende wegen en de lage verkeersintensiteit van deze wegen mag hiervan in dit geval op voorhand worden uitgegaan. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig.

#### **4.5 Bedrijven- en milieuzonering**

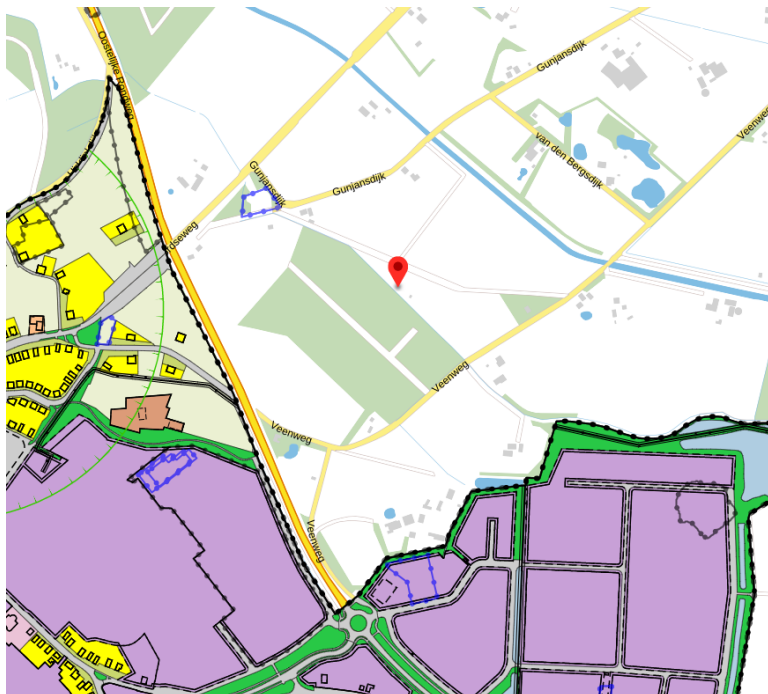
De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of een rustig buitengebied. De richtafstanden zijn voor drukkere gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Bij het voldoen aan de

richtafstanden is in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende bedrijven niet onevenredig benadeeld in hun mogelijkheden. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

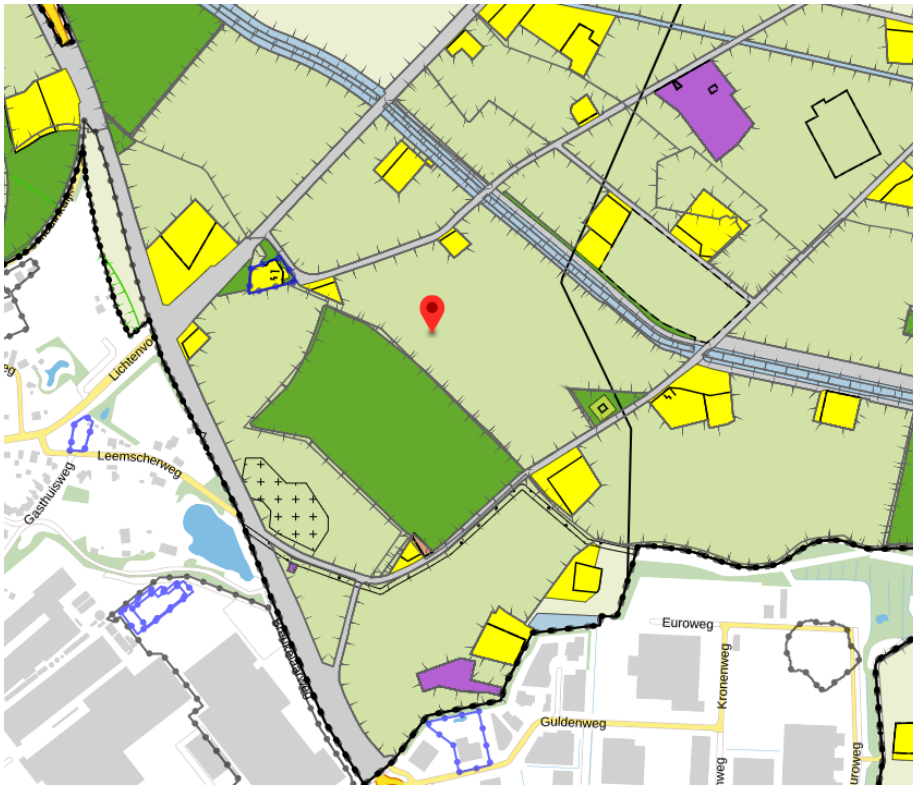
Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

Figuur 15 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

Er liggen geen (agrarische) bedrijven in de directe omgeving. Op een afstand van circa 350 meter is het bedrijventerrein Hofskamp Varsseveld gelegen. In onderstaande tabel zijn de toegestane milieu categorieën met afstanden tot aan de locatie vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevel van de nieuwe woning. De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de genoemde richtafstanden.



Figuur 16 locatie (bij rode pointer) tov omliggende functies (bestemmingsplan kom Varsseveld)



Figuur 17 locatie (bij rode pointer) tov omliggende functies (bestemmingsplan buitengebied Oude IJsselstreek 2017)

<i>Milieucategorie toegestaan</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Feitelijke kleinste afstand</i>
<i>Categorie 3.1</i>	<i>50 meter</i>	<i>460 meter</i>
<i>Categorie 3.2</i>	<i>100 meter</i>	<i>370 meter</i>
<i>Categorie 4.1</i>	<i>200 meter</i>	<i>540 meter</i>

Concluderend:

Gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan mag ter plaatse van de woning worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven en functies worden bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.7 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er moet worden aangetoond dat het beoogde plan enerzijds geen belemmering vormt voor (agrarische) bedrijven en dat er anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde plan aan het Rijnsaardpad.

De te realiseren woning ligt op voldoende afstand van omliggende industriële geurbronnen (zie hiervoor de genoemde richtafstanden in paragraaf 4.6). De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding.

Concluderend:

Het onderwerp geur vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend bepalingen uit deze Titel.

In bijlage 5 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m<sup>3</sup>).

Met de komst van een woning op deze locatie neemt de verkeersbeweging licht toe. In het kader van de "worst-case"- benadering wordt per woning uitgegaan van maximaal 6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 1 x 6 (auto)verkeersbewegingen = 6 per etmaal. Door middel van de NIBM-tool is berekend of het extra verkeer invloed heeft op de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM).

In de figuur hieronder is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Verder is binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

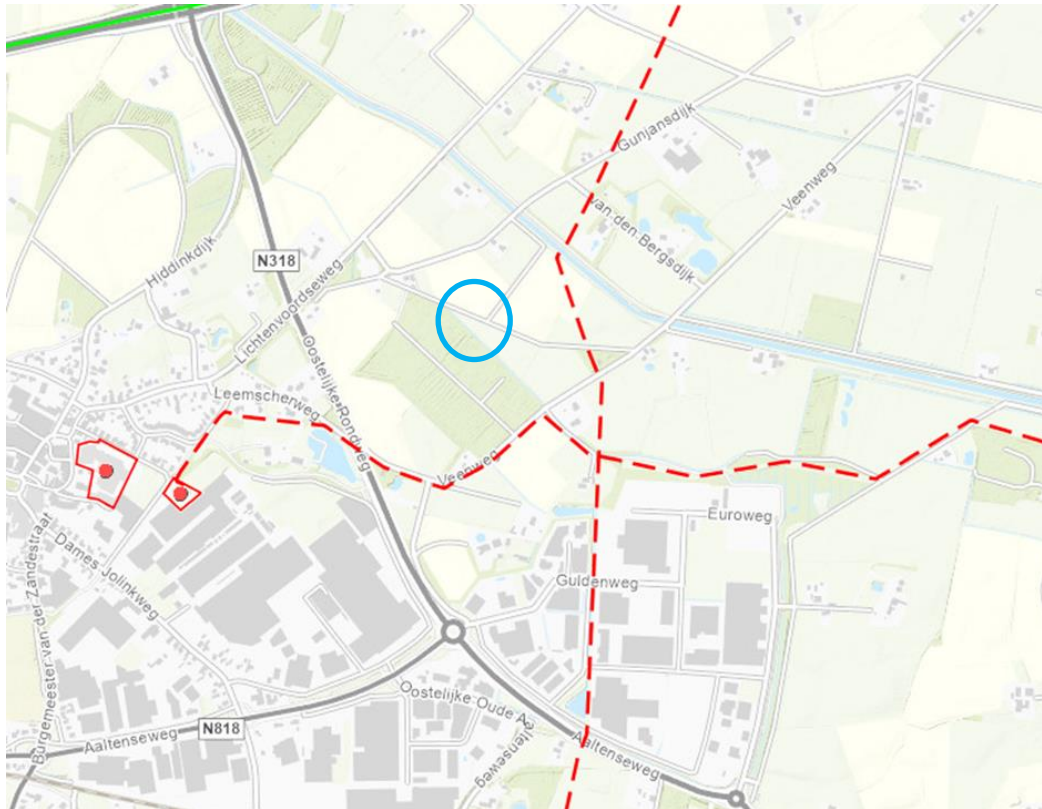
Concluderend:

De beoogde ontwikkeling draagt vanwege de zeer geringe omvang niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt bij woningbouwprojecten op 1.500 woningen. Daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om

voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Figuur 18 kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe rondje)

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van

rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden. Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld.

In de wetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht.

Concluderend:

Op ruim 840 meter afstand van het planproject ligt de inrichting Sportcomplex van Pallandt. De inrichting is aangeduid op de risicokaart vanwege de opslag van maximaal 1.500 liter chloorbleekloog. Er is geen plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup>/jaar of hoger. Wel zou zich een toxische wolk kunnen vormen, met een effectgebied van 880 meter.

Toxische wolken

Bij het falen van tankwagens met vluchtige schadelijke stoffen of het branden van bepaalde materialen kunnen toxische wolken ontstaan. In dat geval moeten aanwezigen direct worden gewaarschuwd, bijvoorbeeld met behulp van sirenes en NL-Alert. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Gasdrukstation en buisleidingen

Op circa 730 meter in zuidwestelijke richting ligt een gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie. Tot op 15 meter afstand is sprake van een plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup>/jaar of hoger. Het invloedsgebied is gelijk aan de inventarisatieafstand van de aansluitende buisleiding. Op circa 100 meter ten zuiden van het plan ligt een buisleiding met een diameter van 4,5 inch en een werkdruk van 40 bar. De inventarisatie afstand voor deze buis bedraagt 50 meter. Op circa 100 meter ten oosten van het plan ligt een defensie pijpleiding. Met een druk van 80 bar en een diameter van 9 inch. Het invloedsgebied van deze pijpleiding is 0 meter. Een kwantitatieve risicoanalyse of verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



#### 4.10 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Het waterbeheerprogramma in het kort:

- Beheren en onderhouden het grondwater en het water in beken, sloten en riviertjes. De zorg voor schoon water en zuiveren rioolwater. Controleren of iedereen zich aan de regels houdt. Gebiedsinrichting zo uitvoeren dat het beter tegen de klimaatverandering kan.
- Kijken naar omgeving en hoe deze het beste kan worden ingericht. Uitgaande van dat het gebied beter kan tegen te nat maar ook tegen te droog weer. Hulp aanbieden zodat inwoners, bedrijven en andere overheden beter kunnen omgaan met de gevolgen van extreem weer.
- Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dijken worden zo onderhouden dat er ruimte is voor meer verschillende soorten planten en dieren.
- In 2025 wekt het Waterschap alle energie die ze gebruiken zelf op. Ze gebruiken en verspillen zo min mogelijk grondstoffen en stoten veel minder broeikasgassen uit. Hiervoor worden sommige werkwijzen aangepast en wordt gebruik gemaakt van steeds meer nieuwe technieken.
- Zorgen voor schoon water in beken en sloten, voor mensen en voor dieren en planten. Het rioolwater wordt steeds schoner gemaakt. Sommige plekken worden geschikt gemaakt voor bijzondere planten en dieren. De andere wateren mogen in ieder geval niet viezer worden.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toets vraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m <sup>2</sup> ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstroomingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEH of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem. Minimaal 40 mm hemelwater per verhard oppervlak wordt ter plekke geïnfiltreerd in de bodem, volgens het principe: vasthouden – infiltreren – vertraagd afvoeren.

Gezien de afstand tot het gemeentelijk riool is het niet verplicht om hierop aan te sluiten. Initiatiefnemer kiest ervoor om een zelfstandige voorziening aan te schaffen. Welke dat exact wordt is op dit moment nog niet bekend. Uiteraard zal deze t.z.t. worden aangevraagd via de gebruikelijke wijze.

Ten zuiden van het perceel is een watergang gelegen. Het onderhoud van deze watergang vind plaats aan de zijde van het perceel B 1846. Vanwege het onderhoud door het Waterschap Rijn en IJssel moet hier een pad met een breedte van 3 meter vrij blijven van bebouwing/beplanting. De beschermingszone van deze watergang ligt tot 5 meter uit de insteek van de watergang. Werkzaamheden en activiteiten in deze zone zijn vergunningplichtig. In de uitwerking van het plan (erfinrichting) is hier rekening mee gehouden.



Figuur 19 weergave watergang met beschermingszone

Concluderend:

De locatie is gevoelig voor wateroverlast bij extreme buien. Dit is een aandachtspunt bij het bepalen van het peil van de beoogde woning. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

##### Verkeer

Door de komst van de 1 nieuwe vrijstaande woning zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Gemiddeld komt dit neer op totaal (8 x 1) 8 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. Het Rijnsaardtpad heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Centrum en schil		Rest bebouwde kom	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Wonen	Woning duur (bijv. halfvrijstaand en vrijstaand)	Woning	1,7	2,0	2,0	2,2
	Woning middensegment (bijv. rijwoning)	Woning	1,6	1,8	1,8	1,9
	Woning goedkoop (bijv. sociale huurwoning)	Woning	1,3	1,5	1,4	1,7

##### Parkeren

Gemeentelijk beleid gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan geldt voor een vrijstaande koopwoning: 2,2 parkeerplaatsen per woning binnen de locatie 'rest bebouwde kom' waar ook het buitengebied onder valt. Het aantal parkeerplaatsen moet om die reden 3 stuks zijn. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd, hiervoor is voldoende ruimte op het erf beschikbaar.

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Met een zogenaamde klic-melding krijgt initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Concluderend:

Voor aanvang van de werkzaamheden zal een klic-melding worden gedaan. Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.13 Milieueffectrapportage

Het bestemmingsplan, waarin ruimtelijke belangen worden geborgd, is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging. In deze integrale afweging worden ook alle milieuonderwerpen meegewogen, los van de wettelijke verplichtingen van de milieueffectrapportage. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in beeld worden gebracht. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied en de opgave en eventuele wettelijke eisen.

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

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

Ad.a: Wanneer uit een toets blijkt dat de activiteit (mogelijk) significante negatieve effecten tot gevolg heeft, dan kan een vergunning alleen worden verleend als uit een passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zullen worden aangetast. Onderdeel van de passende beoordeling vormt de ADC-toets. De ADC-toets houdt een onderzoek in naar Alternatieven, het aantonen van Dwingende redenen van openbaar belang en het vooraf en tijdig treffen van Compenserende maatregelen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruime afstand van het plangebied. De woonactiviteiten op dit perceel hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage). Aangezien het hier om verplaatsing van een bestaande woning gaat, is een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht dan ook niet nodig.

##### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteiten(en) die voorkomen op de D-lijst (kolom 2) die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Kleinschalige woonactiviteiten, zoals de verplaatsing van dit wooncontingent, worden niet genoemd in kolom 2 van de D-lijst in het Besluit m.e.r. zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Dit blijkt ook uit jurisprudentie. Uit de uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) volgt concreet dat de verandering van de bestemming en het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen, niet betekent dat het plan moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Diezelfde argumenten zijn hier ook aan de orde. De conclusie is daarom dat het project waarbij er op een andere locatie een woning wordt gesloopt welke op deze locatie in een kleinere omvang wordt teruggebouwd niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zodat er geen sprake is van (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

##### Concluderend:

Een milieueffectrapportage, zowel -plicht, -beoordeling als -vormvrij, is niet nodig nu de gewenste activiteiten op perceelsniveau in het Besluit m.e.r. niet worden genoemd. Daarnaast is een passende beoordeling op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied niet noodzakelijk.

## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de landelijke standaard (SVBP2012). Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

### **5.2 Inleidende regels**

#### *Begrippen (artikel 1)*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **5.3 Bestemmingsregels**

#### **5.3.1 Opbouw bestemmingen**

##### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals agrarisch met waarden en wonen.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

##### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

##### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

##### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

### 5.3.2 Bestemmingen

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de gebruikte bestemmingen.

#### *Bos (artikel 3)*

De voor bos aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor bosgebieden met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### *Natuur (artikel 4)*

De voor natuur aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor bosgebieden- en natuurgebieden met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### *Wonen (artikel 5)*

De woning heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Voor de bebouwingmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woning is in de regels aangegeven. Bijgebouwen zijn enkel toegestaan op de daarvoor aangewezen locatie op de verbeelding, waarbij vergunningsvrij bouwen ex artikel 2, lid 3, bijlage II Bor, buiten de aangewezen locatie is uitgesloten. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen.

### 5.4 Algemene regels

#### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels (artikel 7)*

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 8)*

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel is tevens een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van dit bestemmingsplan wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook is er een voorwaardelijke verplichting inzake de landschappelijke inpassing opgenomen.

#### *Algemene aanduidingsregels (artikel 9)*

Hierin worden de van toepassing zijnde waarden binnen het plangebied beschreven. De locatie is gelegen in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone waarvoor een beschermingsregime geldt. Tevens ligt de locatie in een gebied met de aanduidingen overige zone: houtwal, reliëf en zandwegen.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 11)*

Deze bepaling omvat de wijzigingsregels voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

#### *Overige regels (artikel 12)*

Dit artikel regelt dat in het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming het belang van de dubbelbestemming voor gaat.

### **5.5 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht (artikel 13)*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel (artikel 14)*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om het verhaal van plankosten zeker te stellen.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4<sup>o</sup>, onderscheidenlijk 5<sup>o</sup>, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Tevens zal er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst worden afgesloten.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor eenieder ter inzage worden gelegd. Het ontwerp is in te zien op het gemeentehuis en kan ook digitaal worden ingezien via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen.

#### Overleg

De provincie Gelderland heeft het concept bestemmingsplan positief beoordeeld en aangegeven dat het ontwerp niet toegezonden hoeft te worden. Het Waterschap heeft een positief advies gegeven. Er zijn geen reactie vanuit de omgeving gekomen die de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

#### Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er een tweetal zienswijzen ingediend.

#### Ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording en de doorgevoerde aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 8 (nota van zienswijzen) bij deze toelichting.

#### Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, locatie Rijnsaardtpad ongenummerd Varsseveld" is gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.