

Bestemmingsplan

**Buitengebied locatie
Tulenstraat 1 Breedenbroek**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Buitengebied locatie Tulenstraat 1 Breedenbroek**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.1509.BP000192-VA01**
Status: **vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 21AF126

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Buitengebied locatie Tulenstraat 1 Breedenbroek

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 De bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Het plan	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid Gelderland	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.2 Milieuzonering	20
4.3 Geur	21
4.4 Bodem	22
4.5 Geluid	23
4.6 Luchtkwaliteit	24
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Water en klimaat	27
4.9 Ecologie	28
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.11 Verkeer / parkeren	34
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
5.1 Planopzet en systematiek	35
5.2 Toelichting op de regels	35
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Vooroverleg	39
7.2 Zienswijzen	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Tulenstraat 1 in Breedenbroek is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen de bestaande locatie herontwikkelen. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat wordt herontwikkeld tot een woonzorgboerderij. Het plan omvat het realiseren van 30 zorgstudio's met centrale voorzieningen. In paragraaf 2.2 staat een uitgebreidere uitleg van de toekomstige situatie.

Het zorgcomplex is nu gevestigd aan de Bievinkstraat 1 in Silvolde. Op de bestaande locatie zijn geen uitbreidingsmogelijkheden en daarom willen ze verplaatsen.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit het perceel van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Tulenstraat 1 in Breedenbroek. Het plangebied ligt op ca. 800 meter ten noordwesten van de kern. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie R, perceelsnummers 1314, 1318. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. De locatie ligt circa 70 m ten noordwesten van het Breedenbroekse bos en circa 145 ten zuiden van de Terborgseweg (N317).



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOKviewer)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto waarop Tulenstraat 1 te zien is. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

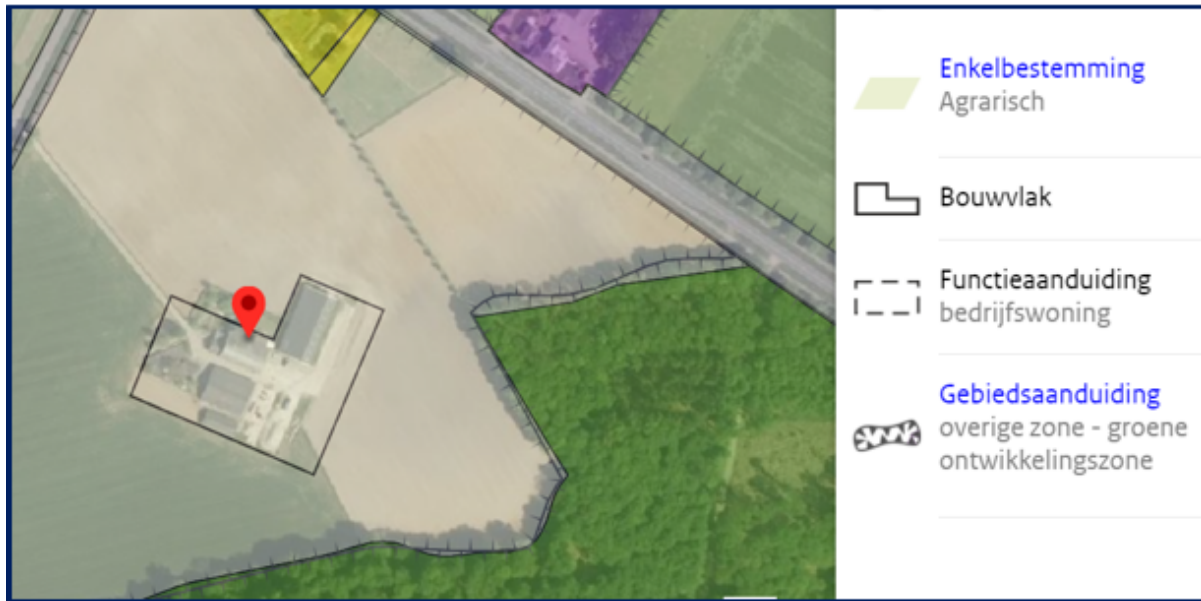


Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: PDOKviewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Tulenstraat 1 in Breedenbroek geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' is door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek op 28 juni 2018 vastgesteld.

In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' toegekend met een bouwvlak en een functieaanduiding voor een bedrijfswoning. Tevens geldt op deze locatie de gebiedsaanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor agrarische doeleinden.

Het geldende bestemmingsplan biedt daarmee geen mogelijkheden voor het realiseren van een zorgcomplex met 30 studio's.

Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied locatie Tulenstraat 1 Breedenbroek' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1509.BP000192-VA01);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

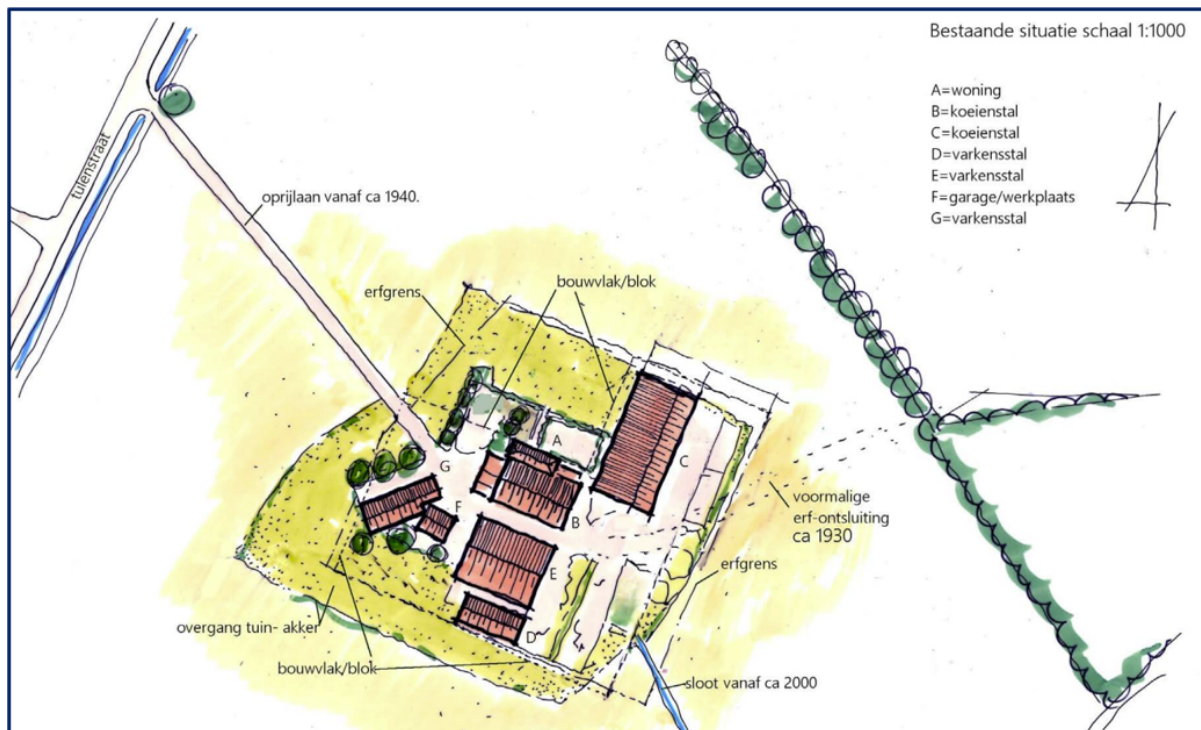
In de huidige situatie bevindt zich aan de Tulenstraat 1 in Breedenbroek een voormalig agrarisch bedrijf. De gebouwen zijn nog aanwezig, maar staan inmiddels leeg.

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noordwesten van Breedenbroek, op iets minder dan 1 km afstand. De locatie ligt in een agrarisch gebied, met agrarische bedrijven en woningen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bosgebied, het Breedenbroekse Bos.

In figuur 2.1 zijn foto's opgenomen van de huidige situatie. Op het erf staan de boerderij/woning met (voormalige) koeienstal en vier vrijstaande gebouwen: (voormalige) koeien- en varkensstallen en een garage/werkplaats.



Figuur 2.1: huidige situatie (bron: Building Design Architectuur)



Figuur 2.2 Huidige indeling Tulenstraat 1 (bron: Building Design Architectuur)

De locatie ontsluit via de Tulenstraat (een 60 km/uur-weg) en ligt dichtbij de Terborgseweg (N317) een provinciale verbindingsweg die leidt naar Gendringen en Dinxperlo. Het verkeer

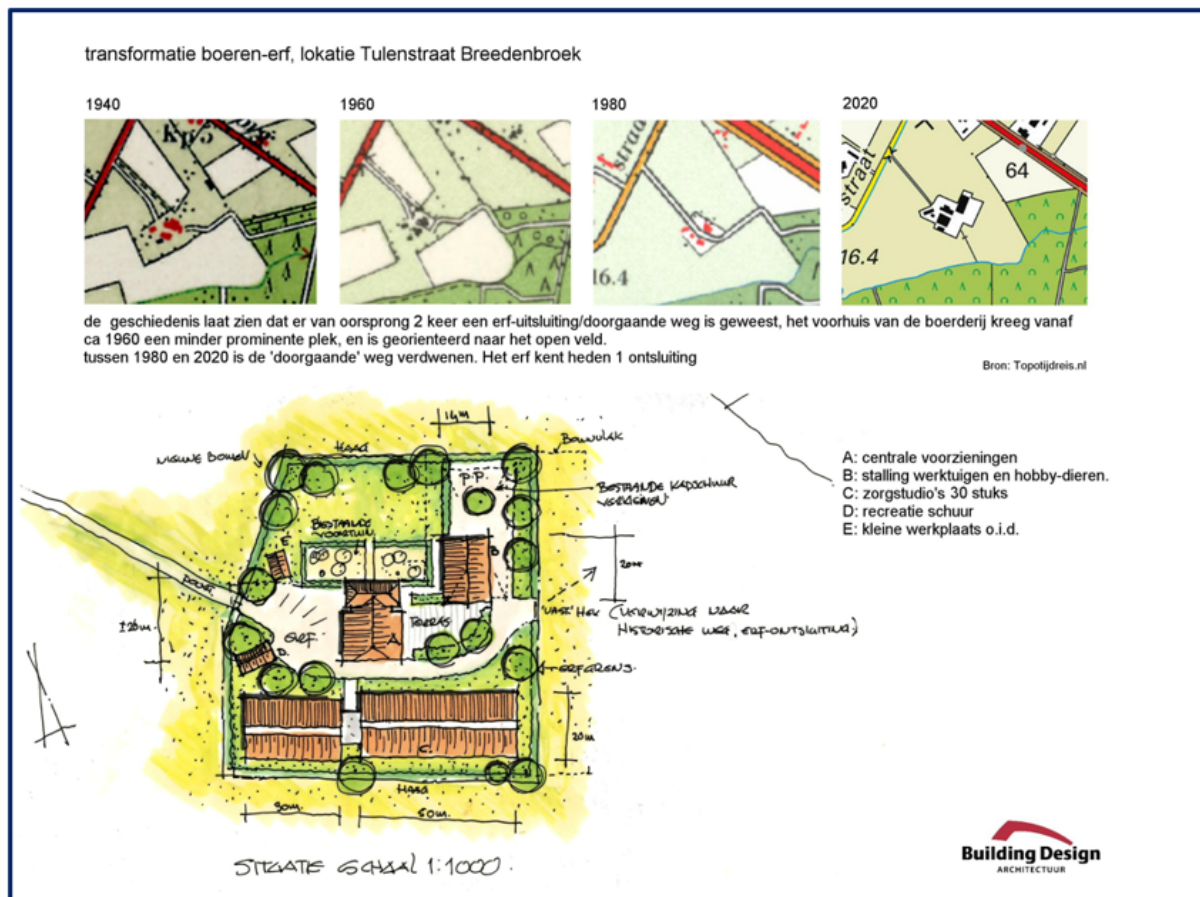
kan op deze wijze goed afgewikkeld worden.

2.2 Toekomstige situatie

De opzet voor de nieuwe bebouwing kent een vergelijkbare opzet met de bestaande bebouwing, in een erfvorm.

Het (voormalig) woongedeelte van de boerderij/woning wordt gesloopt en weer in dezelfde stijl terug gebouwd, het achterhuis in wat andere vorm. De overige gebouwen worden gesloopt. Het gaat daarbij om in totaal 2.257 m² aan oppervlakte die wordt gesloopt. In de nieuwe situatie is de bebouwing ca. 2.070 m².

In het hoofdgebouw (de voormalige boerderijwoning) worden de algemene functies ondergebracht, zoals een woonkamer, keuken en ruimte voor dagbesteding. De andere gebouwen komen achter en naast het hoofdgebouw, op zodanige wijze dat het hoofdgebouw, het belangrijkste gebouw blijft en er een logisch erfensemble ontstaat. Dit alles vanuit de één-erf gedachte.

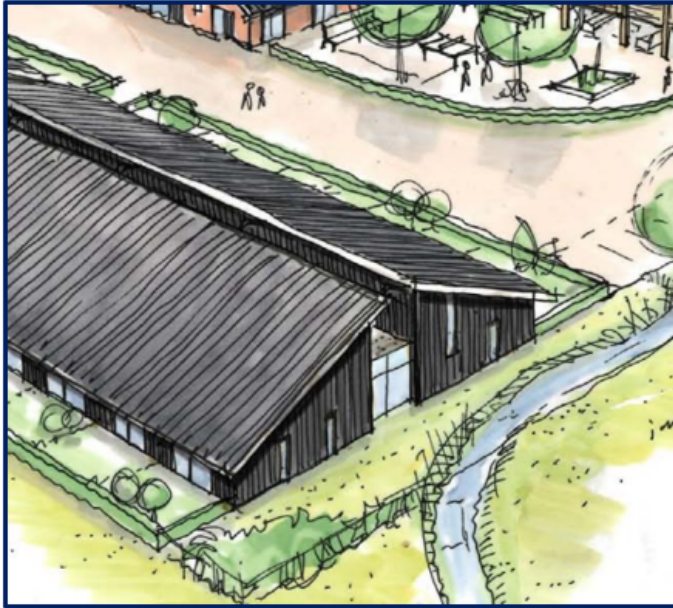


Figuur 2.3: Toekomstige situatie erfinrichting (bron: Building Design Architectuur)

In een soort schuurvorm worden de 30 zorgstudio's ondergebracht. Het gebouw bestaat uit twee delen die bij het verbindingsgedeelte (wat) verspringen, zodat het niet te massaal wordt. De studio's hebben een circa 30 m² per studio.

In de andere gebouwen komt onder andere bergruimte voor onder andere fietsen en andere zaken, een recreatieschuur en stallingsruimte voor werktuigen en dieren.

In de figuren 2.4 en 2.5 is een impressie gegeven van de toekomstige situatie.



Figuur 2.4: Impressie zorgstudio's (bron: Building Design Architectuur)



Figuur 2.5: Impressie hoofdgebouw en stalling (bron: Building Design Architectuur)

Het gaat om de herontwikkeling van de locatie van de voormalige boerderij ten behoeve van een woonzorgboerderij met 30 zorgstudio's en algemene ruimtes. De bewoners van het woonzorgcomplex verblijven nu op een locatie aan de Bievinkstraat 1 in Silvolde. Het gaat om een verplaatsing van een bestaand woonzorgvoorziening. De huidige locatie voldoet niet meer aan de eisen en aanpassing van het complex op die plek is geen optie.

In deze woonzorgboerderij vinden bewoners met een ernstige psychische aandoening hun onderdak. Zij gaan op deze locatie wonen en daarbij is 24 uren-begeleiding aanwezig. Sommige bewoners zullen langere tijd op deze locatie wonen en andere worden voorbereid op zelfstandige wonen met ambulante begeleiding.

Met het Gelders Genootschap heeft overleg plaatsgevonden over de nieuwe situatie en de wijze van inpassing in de omgeving. Het Gelders Genootschap heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de erfinrichtingsschets en de bijbehorende toelichting zoals dat is opgesteld namens initiatiefnemer en weergegeven in figuur 2.3. Voor de landschappelijke inpassing is een schets uitgewerkt. Daarvan is aangegeven om de grens tussen het plangebied en de weilanden uit te werken met (kleine) clusters van groen, geen hagen. In paragraaf 3.3.3 wordt daarop verder ingegaan.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf. Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent

en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de jurisprudentie wel eens het onderwerp van discussie.

Over een aantal onderwerpen/functies zijn uitspraken gedaan.

Er is bijvoorbeeld geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er sprake is van geen of een kleinschalige toename van ruimtebeslag, of bij conserverend bestemmen.

Andere uitspraken:

- grens woningbouw o.b.v. jurisprudentie:
11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953)
- grens bedrijvigheid/kantoor o.b.v. jurisprudentie: Uitbreiding kantoor met 540 m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319)
- Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

bijvoorbeeld:

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014 (zaak nr. 201310814/1/R1):

Deze bewoording wordt enigszins bijgesteld door een recente uitspraak door de Raad van State van 18 februari 2015 (zaak nr. 201311211/1/R3). Daarin is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw.

De afdeling suggereert hiermee dat er functiewijzigingen - zonder enige toename van bebouwing - kunnen zijn die wel 'zodanig' zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met zodanig wordt in dit geval een ontwikkeling met zodanige impact/invloed bedoeld. Hierbij kan gedacht worden aan een functie wijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, en door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functie wijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig plan

De voorgenomen ontwikkeling omvat de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een zorginitiatief op deze locatie wordt ontwikkeld. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt, de bedrijfswoning blijft staan en wordt gebruikt als centrale voorziening.

De totale oppervlakte aan bebouwing wordt gering uitgebreid. De bestaande bebouwing is 2.357 m² en de nieuwe oppervlakte bedraagt 2.070 m².

Het gaat dus om herinvulling van een bestaande locatie, waarbij de nieuwe bebouwing is gesitueerd binnen het bestaande bouwvlak van de agrarische bestemming.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag het bouwvlak volledig worden benut, waarbij geen maximum is gesteld aan de oppervlakte van de gebouwen. Het bouwvlak is circa 9.000 m² groot. Dat betekent dat de nieuwe bebouwing in oppervlakte ver onder de bestaande bebouwingsmogelijkheden blijft. Daarin wordt ruimte geboden voor maximaal 2.500 m² bebouwing.

Er is dus geen sprake van extra ruimtebeslag.

Behoeft

Het betreft het verplaatsen van een zorgcomplex van de Bievinkstraat in Silvolde naar deze locatie aan de Tulenstraat 1. Op de huidige locatie wordt zorg verleend aan 24 cliënten. Er is geen concrete wachtlijst bijgehouden omdat nog niet concreet genoeg was wanneer de

nieuwe locatie gereed is. Het gaat ook om zorgvragen op korte termijn, waardoor cliënten zich niet gaan inschrijven omdat het te lang duurt. In de praktijk ziet initiatiefnemer dat er een trend waarneembaar is dat de zorgzwaarte van de cliënten Beschermd Wonen toeneemt.

Er is duidelijk sprake van behoefte. In 2021 waren er regionaal ruim 500 cliënten Beschermd Wonen. Het streven c.q. de wens is vermindering van het aantal intramurale cliënten. De verwachting voor 2022 was bijna 130 cliënten Beschermd Wonen. Dit zouden er meer kunnen zijn, er wordt uitgegaan uitstroom naar Beschut Wonen, maar dat is een wens en geen zekerheid.

De meeste woonvoorzieningen bevinden zich in Doetinchem. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is de bestaande locatie een van de weinige locaties. Voor spreiding binnen de regio, is het van belang om een locatie binnen Oude IJsselstreek te behouden. Sinds 2021 is Woonzorgnet ook gecontracteerd voor Wet langdurige zorg (Wlz). Dat betekent een toename in de vraag van zorg, zoals deze bedoeld is op de nieuwe locatie. Vanuit de Wlz zijn er namelijk ook cliënten die niet zelfstandig kunnen wonen en in een zorginstelling waar voldoende begeleiding is.

De GGZ-cliënten worden steeds ouder en daarmee ook een verwachte groei in het aantal mensen die daarop een beroep gaan doen, waarmee de behoefte aan WLZ/WMO-locaties groter wordt. Initiatiefnemer heeft momenteel wachtlijsten WLZ in het Menzis-gebied. Op deze locatie is de uitbreiding 8 plekken, waarvan er 2 nog worden ingezet vanuit Project Housing First, wat concreet betekent dat er 6 plekken moeten worden ingevuld. Gezien de wachtlijst binnen de Menzis en de WMO zullen deze plekken makkelijk ingevuld worden.

De huidige zorglocatie aan de Bievinkstraat heeft zijn maximale capaciteit bereikt en is er niet voldoende ruimte voor het realiseren van de 30 zorgstudio's met de bijbehorende voorzieningen, die nodig zijn om te kunnen voorzien in de behoefte. De zorg die nodig is, kan daar niet worden geboden.

Op deze locatie aan de Tulenstraat, waar het agrarisch bedrijf is beëindigd, kwam in beeld voor nieuwbouw. Deze locatie krijgt daarmee een toekomstbestendige invulling en er wordt leegstand en verpaupering op deze locatie voorkomen.

De planlocatie bevindt zich op enige afstand van andere functies, een enigszins geïsoleerde ligging in een overwegend agrarisch gebied leent deze locatie zich voor deze vorm van zorg. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is 150 m en respectievelijk 100 tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. De invloed op de omgeving als gevolg van deze functiewijziging zal gezien de ligging ten opzichte van de andere functies niet groot zijn, ondanks dat er een toename zal zijn van verkeersbewegingen. De nabije ligging van de provinciale Terborgseweg maakt dat het extra verkeer op korte afstand op gaat in het overige verkeer en daarmee beperkte invloed hebben op de omgeving.

Gelet op het feit dat in het onderhavige plan:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid Gelderland

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Gelderland weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat centraal. Bij de uitoefening van de taken wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities (op terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat) wordt daar richting aan gegeven.

Toets

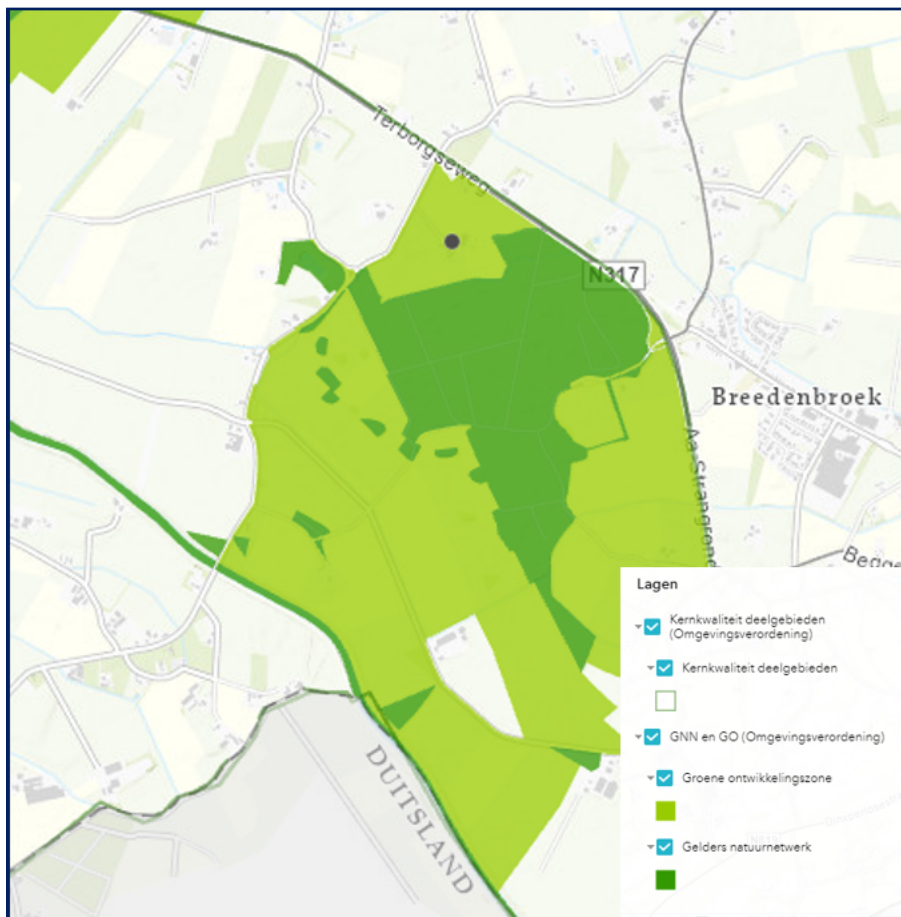
Voor deze locatie is in de Visie aangegeven dat grote zonneparken onder voorwaarden

mogelijk zijn. Het betreft hier een andere ontwikkeling, geen zonnepark. Tevens valt de locatie in het gebied dat wordt aangeduid als "Groene ontwikkelingszone", afgekort als GO. In deze GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Het betreft een locatie waar het agrarische bedrijf is beëindigd en in een herinvulling wordt voorzien als zorglocatie en dus een nieuwe ontwikkeling ontstaat. Het erf wordt landschappelijk ingepast op een wijze die past bij de omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Gelderland van de provincie Gelderland. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.



Figuur 3.1: Gelders Natuurnetwerk kernkwaliteiten (bron: provincie Gelderland)

Binnen de Omgevingsverordening gelden er regels van de glastuinbouw voor deze locatie. De planontwikkeling betreft echter geen glastuinbouw. De planlocatie valt binnen het gebied "Oude IJssel" en ligt binnen de Groene

Ontwikkelingszone. De natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone heeft als ontwikkelingsdoelen:

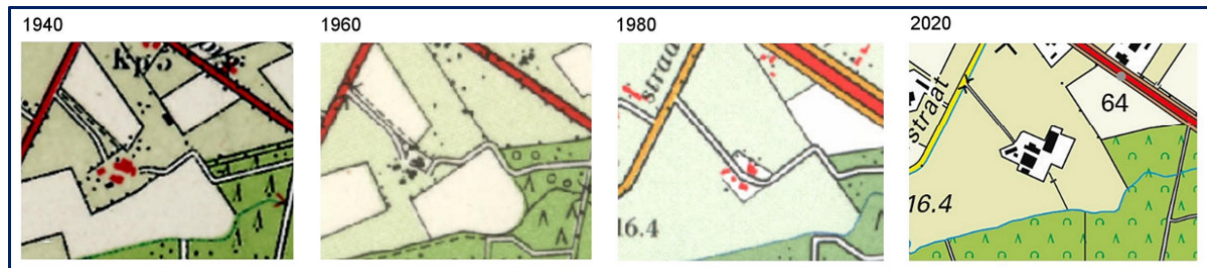
- ontwikkeling bosranden en singels en overgangen naar cultuurgronden en schrale graslanden
- ontwikkeling ecologische verbinding Oude IJssel-oost met natuurlijkere oevers voor de Oude IJssel, poelen, natte graslanden en moerasjes, opgaande landschapselementen, etc.
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en verminderingbarrièrewerking A18-N18, N316, N317 en N335
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. landgoedelementen, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen

Toets

De voorgenomen ontwikkelingen blijven binnen de grenzen van het huidige bouwblok en de bebouwde oppervlakte vermindert met circa 190 m². Daardoor wordt er geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het gebied.

De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte is 2.500 m². Het was mogelijk om het bouwblok geheel vol te bouwen en het bouwvlak heeft een oppervlakte van 9.000 m².

In figuur 3.2 is te zien hoe het erf zich heeft ontwikkeld in de loop van de tijd.

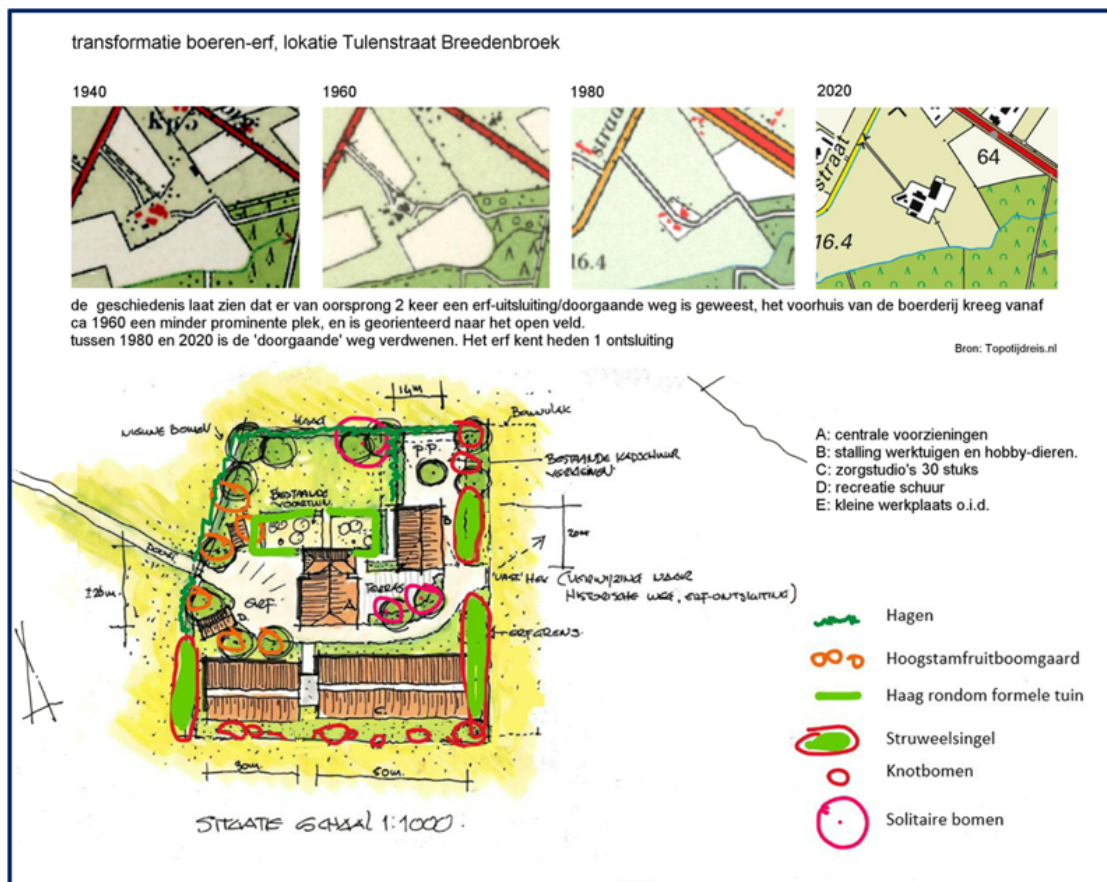


Figuur 3.2: Erf van plangebied door de jaren (bron: Topotijdreis.nl)

De geschiedenis laat zien dat er van oorsprong een erfonsluitings-/doorgaande weg is geweest, met ontsluiting op de Tulenstraat en de Terborgseweg. In de jaren tussen 1980 en 2020 is deze 'doorgaande' weg verdwenen. Het erf heeft nu één ontsluiting, op de Tulenstraat.

Het voorhuis van de boerderij kreeg vanaf 1960 een minder prominente plek en is georiënteerd naar het open veld.

Voor het erf is een landschappelijke inpassing gemaakt. Daarbij zijn als uitgangspunten meegenomen het landschapstype, het historisch perspectief, de aanwezige natuur en landschapswaarden, erfensemble met verdeling in voor- en achtererf en de wensen van opdrachtgever en architect (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Landschappelijke inpassing (bron: BDA, bewerking Ad Fontem)

Voor de planlocatie is het ontwikkelingsdoel 'ontwikkeling bosranden en singels en overgangen naar cultuurgronden en schrale graslanden' van toepassing. Daaruit is voor deze locatie de singels en de overgang naar de cultuurgrond aan de orde. De bosranden liggen op te grote afstand.

De bebouwing zal landschappelijk passend ingepast worden. Met de inrichting wordt rekening gehouden met de functie als foerageer- en verblijfsgebied van diverse flora en fauna. De bestaande hoeveelheid groen op het erf is gering en zal worden uitgebreid met diverse elementen.

Aangezien het plangebied zich beperkt tot de grenzen van het erf, is het plan gericht op de erfbeplanting en de overgang van het erf naar het landschap. Op diverse locaties op het erf zullen verschillende type elementen aangebracht worden, waardoor de landschappelijke kwaliteiten en de herkenbaarheid van het landschap versterkt worden.

De volgende elementen zullen worden aangebracht:

- hagen
- hoogstamfruitboomgaard
- struweelsingel
- knotbomen
- solitaire bomen.

In het landschapsplan wordt ingegaan is op het oorspronkelijke landschap en wat er in de loop van de tijd is gewijzigd in het landschap. De keuze voor de landschappelijke inpassing en de bijbehorende maatregelen zijn hierop gebaseerd (zie Bijlage 2 Landschappelijke inpassing). Dit landschapsplan wordt via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels waarmee de uitvoering van het landschapsplan is geborgd. In het plan is de bestaande en de nieuwe beplanting aangegeven evenals de maatregelen die zijn weergegeven in soorten, aantallen en maatvoering.

Conclusie

De landschappelijke inpassing is passend binnen de Omgevingsverordening en draagt bij aan

de Groene Ontwikkelingszone.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De raad van Oude IJsselstreek heeft op 25 maart 2021 de Toekomstvisie Oude IJsselstreek vastgesteld. Het is een strategische visie voor de gehele leefomgeving.

In Oude IJsselstreek staan zeven opgaven centraal op weg naar 2030. Het zijn opgaven waarmee Oude IJsselstreek antwoorden kan bieden op maatschappelijke uitdagingen die er zijn en als gemeente verder kan groeien. De zeven opgaven zijn:

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

Daarbij is het begrip 'Brede Welvaart' een belangrijk uitgangspunt. "Brede Welvaart" houdt rekening met de verschillende kanten die samen onze welvaart vormen. Het is een integrale welvaartsmaatstaf waarin elf belangrijke welvaartsdimensies worden samen gebracht: veiligheid, milieu, gezondheid, subjectief welzijn, balans tussen werk en privé, woontevredendheid, onderwijs, inkomen, maatschappelijke betrokkenheid, sociale contacten en werk. De samenhang en de mogelijke uitruilen tussen de dimensies zijn van belang.

Toets

Door deze herontwikkeling krijgt dit zorginitiatief een nieuwe locatie waar meer ruimte is, zowel voor de bewoners voor invulling van de dag (o.a. werkplaats, dieren) en in bebouwing. Deze ontwikkeling draagt daarmee aan de welvaart/welzijn van de bewoners van het zorginitiatief.

Bij de opgave van "Vitaal platteland" geeft de gemeente aan dat het platteland zich het komende decennium ontwikkelt tot een multifunctioneel buitengebied. Toeristische ontwikkelingen en eventuele nieuwvestiging van bedrijven in het buitengebied wil de gemeente zoveel mogelijk plaats laten vinden op erven van boeren die vrijkomen.

Het gaat hier om een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf waar een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Dit is passend in de Toekomstvisie.

3.3.2 Woonvisie 2018

De woonvisie is opgesteld in samenwerking met verschillende betrokken partijen. Aan hen is input gevraagd. Er is een klankbordgroep gevormd van betrokkenen en er zijn twee bewonersbijeenkomsten gehouden in maart. Daar was veel belangstelling voor. Het document is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017.

In deze Woonvisie wordt de basis gelegd hoe de gemeente, samen met corporaties en huurders, de woningvoorraad bestendig wil maken voor een duurzame toekomst. De grootste opgave hiervoor ligt in de particuliere sector.

Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

In de gemeente Oude IJsselstreek heeft een analyse plaats gevonden van de huidige plancapaciteit op basis van het regionaal geformuleerde stoplichtmodel. In de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is dit nader uitgewerkt. Doel van deze beleidsnotitie is om de juiste woning op de juiste plek te realiseren, waarbij gezocht is naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het doel is om flexibel in te kunnen spelen op kansen die zich voordoen in de woningmarkt. Een van de belangrijkste overwegingen voor het terugbrengen van de plancapaciteit is om leegstand in de bestaande woningvoorraad te voorkomen. Door nieuwe woningen te bouwen komen niet zozeer nieuwe woningen leeg te staan, maar heeft vooral effect op de oudere woningen aan de onderkant van de woningmarkt. Dit kan leiden tot verpaupering en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefbaarheid. Naast leefbaarheid hebben deze gevolgen ook effect op de waarde ontwikkeling van de bestaande voorraad. De beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is op

24 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verplaatsing van zorglocatie aan de Bievinkstraat in Silvolde naar de Tulenstraat in Breedenbroek. Het betreft zorgstudio's waarbij er voor de bewoners 24 uren-begeleiding aanwezig is. Het gaat wel om wonen, maar om studio's voor niet-zelfstandige bewoning. Er wordt geen beroep gedaan op het woningbouwcontingent.

3.3.3 Regiovisie maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Sinds 1 januari 2015 zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het Beschermd Wonen, de ondersteuning die tot dat moment vanuit de AWBZ met een zogenaamd GGZ-C pakket werd bekostigd. Bij de decentralisatie is deze verantwoordelijkheid opgedragen aan 43 centrumgemeenten die ook verantwoordelijk zijn voor de Maatschappelijke Opvang. In de Achterhoek is Doetinchem als centrumgemeente tevens verantwoordelijk voor deze voorzieningen in de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. Doetinchem is tevens centrumgemeente voor de Maatschappelijke Opvang. Gelet op de overlap in doelgroepen (met name vanuit de onderliggende GGZ problematiek) tussen Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, worden deze twee vormen van ondersteuning vanuit de centrumgemeente in toenemende mate beleidsmatig gecombineerd.

Deze Regiovisie is vastgesteld door de acht gemeenten in de Achterhoek. Samen kijken ze naar de ontwikkelingen. De opgaven die voortkomen uit de veranderingen en doordecentralisatie, krijgen gestalte in de vorm van een programmatische aanpak, die in de regio wordt opgepakt.

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek ingestemd met de uitgangspunten van de 'Regiovisie Opvang en Bescherming in de Achterhoek'. Door deze vaststelling onderschrijft de gemeente de regionale samenwerking met als uitgangspunt: samenwerking en uitvoering geven aan mensen, die passende en flexibele ondersteuning nodig hebben. Het moet mogelijk zijn voor cliënten in Opvang en bescherming om een normaal leven te leiden, in een inclusieve samenleving.

Toets

Deze planontwikkeling voorziet in een voorziening waarin deze bewoners die extra zorg nodig hebben zoals bedoeld in de Regiovisie. Ze krijgen daar de passende zorg. Voor de cliënten is een prikkelarme locatie nodig en die is gevonden op dit voormalig agrarische erf. Daar is ruimte voor een vorm van dagbesteding, waardoor er minder gereisd hoeft te worden. De bewoners staan centraal.

3.3.4 Welstandsnota

De Welstandsnota van de gemeente Oude IJsselstreek van de gemeente Oude IJsselstreek dateert van 15 september 2011. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de welstandsnota worden aan de hand van de bestaande ruimtelijke karakteristieken algemene welstandscriteria beschreven. Deze criteria zijn vervolgens uitgewerkt in gebiedsgerichte criteria. Voor percelen waar sprake is van functieverandering bij vrijkomende agrarische bebouwing gelden specifieke gebiedscriteria.

Toets

Het plangebied ligt in het buitengebied. Het welstandsbeleid maakt een onderscheid in bebouwingsthema's. De locatie aan de Tulenstraat 1 bestaat al lange tijd en valt binnen het thema 'Functieverandering bij vrijkomende agrarische bebouwing'. Als er sprake is van een zogenaamd traditioneel erf, dan is dat beleid van toepassing.

Bij dit thema horen onder andere positionering van de bebouwing op een erf ten opzichte van elkaar vanuit oogpunt van beleving van erf en geclusterde bebouwing zijn criteria. Met betrekking tot massa en vorm is het belangrijk dat elke bouwmassa een eigen karakteristiek heeft, maar past bij de bouwmassa's van het betreffende erf, bouwhoogte bestaat uit één of twee bouwlagen en bij vervangende nieuwbouw bij voorkeur de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element bewaren.

Het voorhuis van de boerderij/woning wordt opnieuw opgebouwd. De bebouwing op het erf is geclusterd en binnen het bestaande erf gesitueerd. Over de erfindeling is overleg gevoerd en instemming bereikt met Gelders Genootschap.

Voor de verdere uitwerking van het plan, zal worden voldaan aan de criteria van de Welstandsnota.

3.3.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad de "Visie op landschap, natuur en groene kernen" vastgesteld. Daarin staan drie uitgangspunten als basis:

- behouden van de basiskwaliteit van het landschap;
- stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen;
- gemeente gaat landschap en groen versterken.

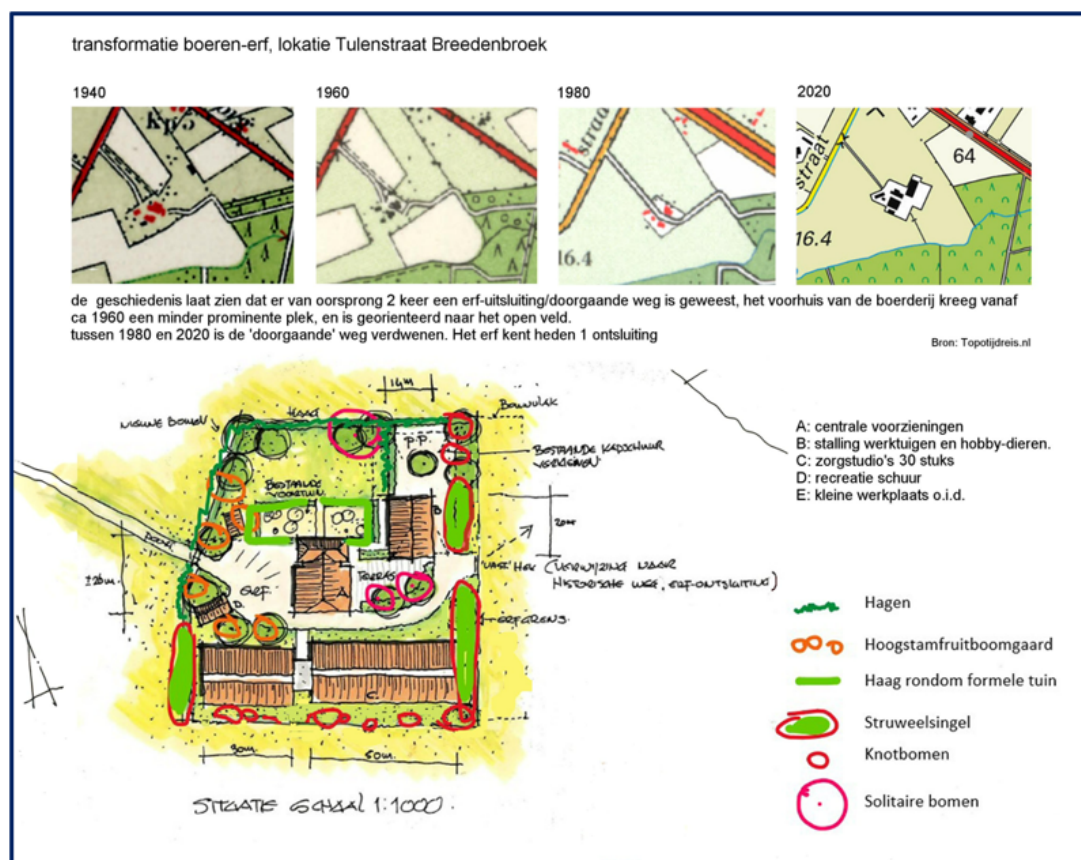
Toets

Binnen de Visie op landschap, natuur en groenen kernen valt het plangebied binnen het rivierenlandschap. Eén van de knelpunten van dit landschap is het verdwijnen van hagen en elzersingels. Het plangebied ligt in de Groen Ontwikkelingszone (GO). Binnen deze GO zijn ontwikkelingen niet uitgesloten.

Het erf zal passende beplanting krijgen waarbij de voorzijde van het erf omgeven wordt met een haag en de overgang van de gebouwen naar de weilanden wordt gerealiseerd met kleine clusters groen.

Bij deze ontwikkeling wordt er ruimtelijke kwaliteitswinst gehaald doordat vijf vrijstaande agarische gebouwen worden gesloopt, daarmee voldoen aan de Lokale kwaliteitscriteria.

In Bijlage 2 Landschappelijke inpassing is een schets van de landschappelijke inpassing opgenomen. In deze bijlage is uiteen gezet hoe de inpassing tot stand is gekomen. De analyse van het landschap en de veranderingen in het landschap door de jaren. Dat alles heeft samen met het erfensemble geleid tot dit ontwerp (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: Landschappelijke inpassing (bron: BDA, bewerking Ad Fontem)

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.

Gelet op het vorenstaande levert de landschappelijke inpassing geen belemmeringen op.

3.3.6 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Deze kwaliteitscriteria zijn een aanvulling op de "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw" die door alle Achterhoekse gemeenteraden is vastgesteld. Deze lokale criteria biedt de individuele gemeente de mogelijkheid te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor het buitengebied zijn criteria opgesteld voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, zoals het een locatie is in het bestemmingsplan, minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, het bedrijf volledig wordt beëindigd en er dient sprake te zijn van zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.. De ruimtelijke kwaliteitswinst hierbij is dat de buiten gebruik geraakte agrarische bebouwing wordt gesloopt.

Toets

Bij deze herontwikkeling worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en blijft de boerderij/woning staan. Het agrarisch bedrijf is beëindigd. Een landschappelijk inpassingsplan is voor deze herontwikkeling opgesteld en als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hiermee sluit de herontwikkeling aan op de lokale kwaliteitscriteria die gelden voor de regulier woningbouw.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Er wordt middels dit bestemmingsplan herontwikkeling van voormalig agrarisch bedrijf naar een zorginitiatief mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is concreet beschreven in hoofdstuk 2. Het huidige gebruik van het plangebied is agrarisch.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de

vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Hier is sprake van een zeer geringe toename van bebouwing, waarbij de nieuwe bebouwingsoppervlakte ruim onder de geldende (planologische) bebouwingsmogelijkheden blijft.

Uit voorgaande volgt dat de voorgenomen herontwikkeling van een agrarisch erf naar een zorginitiatief niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt.

De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden verwijderd en de ontwikkeling wordt daarbij op passende wijze in het landschap opgenomen. De ruimtelijke uitstraling/de verandering die de ontwikkeling per saldo op de omgeving heeft is daardoor beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

4.2 Milieuzonering

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Tulenstraat 1 te Breedenbroek. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend agrarische functies aanwezig. Daarnaast liggen er verspreid in de omgeving enkele woonpercelen. Gesteld kan worden dat het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied'.

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming danwel nieuwe functie dient gekeken te worden of de nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Externe werking

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

Het plangebied heeft straks een 24 uur-zorgfunctie wat vergelijkbaar is met een verpleeghuisfunctie. Dat betekent dat er afstand van 30 meter voor geluid is op milieugevoelige functies. De dichtstbijzijnde gevoelige functie (woning van derden) ligt op een afstand van minimaal 120 meter.

Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstand die geldt. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Aan de Terborgseweg is een aannemersbedrijf gevestigd. Voor een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1000 m² geldt een afstand van minimaal 50 meter tot een milieugevoelige functie. De afstand bedraagt minimaal 160 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan de overzijde van de Tulenstraat. Deze ligt op een afstand van minimaal 155 meter. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is voor melkrundvee geen emissiefactor vastgesteld, waardoor een vaste afstand geldt van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt eveneens voldaan.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor

per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets

De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, overzijde Tulenstraat, is minimaal 155 meter en daarmee is er ruim voldoende afstand tussen de geplande herontwikkeling en het bestaande bedrijf.

4.4 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Montferland Milieu bodemonderzoek & advies heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Tulenstraat 1 (projectnr. MM19099, d.d.15-10-2019) Bijlage 1 Bodemonderzoek.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm NEN5740. Het asbestonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm NEN5707. Het vooronderzoek dat parallel loopt aan deze normen, is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm NEN5725.

Conclusie en aanbevelingen verkennend bodem- en asbestonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De aangetroffen sterk verhoogde gehalten in de grond ter plaatse van deellootatie A, werktuigenopslag aan minerale olie overschrijd de waarde voor nader onderzoek.
- In geen van de geanalyseerde parameters in het grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De tevoren gestelde hypothese "Deellootatie A, D en H kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen.
- De tevoren gestelde hypothese "Deellootatie E, F en G kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd" wordt verworpen.
- Bij het asbestonderzoek (deellootatie B en C) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In mengmonster B-ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van 3,2 mg/kg d.s. aangetoond. In mengmonster C-ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van <0,8 mg/kg d.s. aangetoond. Beide mengmonsters bevinden zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie en aanbeveling nader bodemonderzoek:

- In de afperkende boringen zijn geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft

- een beperkte spot.
- Er is minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.
- Advies om geen grondwerkzaamheden in of nabij de verontreinigde spot uit te voeren. Indien er werkzaamheden plaats moeten vinden in de bodem binnen de aangegeven contouren, dient hiervoor een plan van aanpak te worden ingediend bij de gemeente Oude IJsselstreek. Zodra de gemeente heeft ingestemd met het plan, kunnen de werkzaamheden worden opgestart. Zonder goedkeuring van de gemeente is het verboden grondwerkzaamheden uit te voeren.

De Omgevingsdienst Achterhoek geeft aantal adviezen om te zorgen dat de bodem geschikt wordt gemaakt:

- *Ter plaatse van deellocatie G moeten nieuwe boringen gezet worden tot een diepte die past bij de inhoud en de ondergrondse installatie van de voormalige tank. Tevens dient een analyse van de meest verdachte laag uitgevoerd te worden.*
- *De minerale olie verontreiniging ter plaatse van deellocatie A dient verticaal afgeperkt te worden.*
- *De grond die niet voldoet aan de functienorm wonen dienen verwijderd te worden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd PVA.*
- *In het PVA dient opgenomen te worden dan de zuidelijke wand van de ontgravingsput apart geanalyseerd moet worden. De verontreiniging is in zuidelijke richting onvoldoende afgeperkt.*

Conclusie

Mits de voorgestelde adviezen worden uitgevoerd, is de bodem geschikt voor het maatschappelijk gebruik zoals bedoeld.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Railverkeerslawaai en Industrielawaai zijn beide niet aan de orde.

Wegverkeerslawaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen

rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Munsterhuis Geluidsadvies heeft 4 oktober 2021 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (projectnummer 21.148). Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 Akoestisch onderzoek.

De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals omschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012'.

Uit het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de N317 niet wordt overschreden ter plaatse van de gevels van het hoofdgebouw en de zorgstudio's. De maximale geluidbelasting bedraagt 44 dB op de noordgevel van het hoofdgebouw.
2. Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van het hoofdgebouw en de zorgstudio's de 53 dB niet overschrijdt. Daarmee voldoen het hoofdgebouw en de zorgstudio's aan het maximale binnenniveau van 33 dB.
Extra geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van deze herontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

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

Toets

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een zorginitiatief. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 90 per dag gesteld worden. Een uitleg van de berekening is weergegeven in paragraaf 4.11. Er zal sprake zijn van wat vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 2% gezet kan worden. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met verwacht aantal voertuigbewegingen.

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	90
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen lager zijn, omdat de bewoners niet of bijna niemand over een auto beschikken. De meeste verkeersbewegingen zullen afkomstig zijn van het personeel en bezoek en wat vrachtverkeer van leveranciers.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in

hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

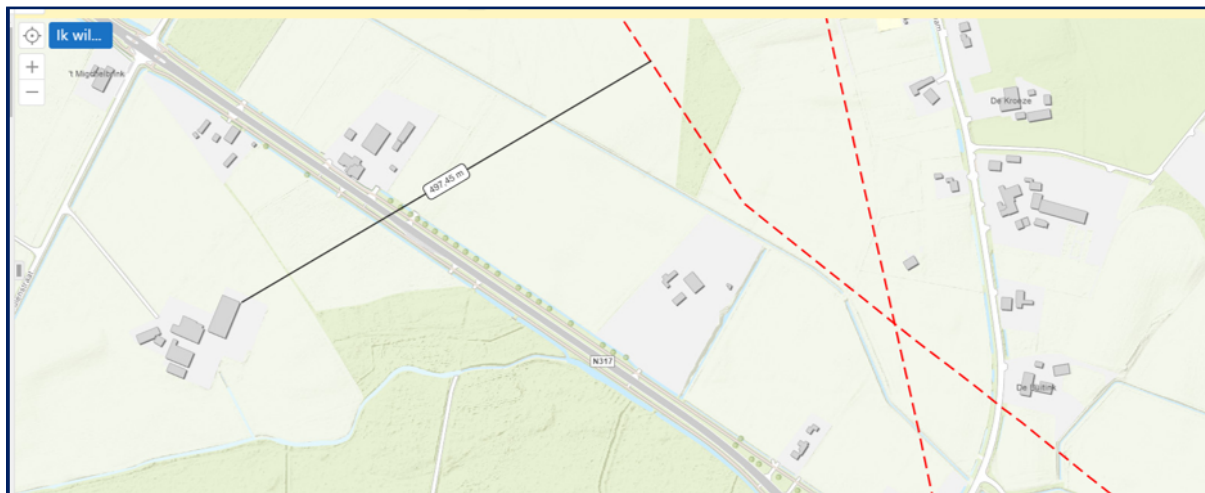
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Toets

Uit de risicokaart blijkt (zie figuur 4.3) dat de dichtstbijzijnde risicobron ligt op minimaal 497 meter. Het betreft een leiding van de Gasunie van 40 bar. Deze afstand is ruim voldoende.



Figuur 4.3: uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 497 m van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.8 Water en klimaat

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Waterschapsbeleid

De planlocatie valt binnen het grondgebied van waterschap Rijn en IJssel (WRIJ).

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap t/m 2021 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden:

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

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

Hieronder volgt een toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Beheer en onderhoud

De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd. Wijzigingen aan het watersysteem en werkzaamheden in de keurzone dienen met een watervergunning te worden uitgevoerd.

Klimaatadaptatie

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak af met 150 m².

Daarnaast is het mogelijk om ook bestaand verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen. Regenbuien worden opgevangen in het plangebied tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden zonder dat waterschade optreedt, en vertraagd worden afgevoerd.

Door het vasthouden en infiltreren van het hemelwater ontstaat er minder snel droogte en kan de grond gebruik maken van het hemelwater.

De voorziene landschappelijke inpassing van het erf voorziet in de aanleg van hagen, fruitbomen, struweel en andere bomen, is er voldoende groen rondom het erf die schaduw kan geven en daarmee bijdrage kan leveren aan hittestress.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, worden de maatregelen getroffen, bijvoorbeeld een bodempassage in een berm/ wadi/ filtering d.m.v. een helofytenfilter, chemisch filter of mechanisch filter.

Riolering en Afvalwaterketen

Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen het afvalwater verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/ geborgen worden.

Op dit moment is de afvoer van het afvalwater berekend op één gezin/adres. Door de toevoeging van 30 zorgstudio's zal er sprake zijn van meer afvalwater. Hiervoor zal in overleg met de gemeente een oplossing gerealiseerd worden, onder andere door aanpassing van de pompput.

Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

Grondwaterbeheer

De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. De bouwwijze is aangepast aan de grondwaterstand en zettingsgevoeligheid van de bodem.

Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen.

Watertoetsproces

Op 27 augustus 2021 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 5 Watertoets. Daaruit volgt dat de normale procedure gevolgd moet worden.

Met het waterschap is contact geweest en het waterschap heeft geadviseerd de toegestuurde waterparagraaf aan te passen en op te nemen in het plan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura

2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Korenburgerveen ligt op minimaal 17 km afstand van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Voor de zogeheten PAS melders en initiatiefnemers die onder het PAS vergunningvrij waren is in de wet bepaald dat zij alsnog gelegaliseerd worden.

De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten.

De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg.

AERIUS Calculator 2022

Hieronder worden de resultaten van de AERIUS-berekening weergegeven.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma AERIUS Calculator 2022. Voor de beoogde situatie is gerekend voor het rekenjaar 2024, omdat uitgegaan wordt dat de woningen uiterlijk dan pas bewoond kunnen worden. De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is in alle gevallen berekend voor een vergunning Wet natuurbescherming. Als bijlage bij deze rapportage behoort het AERIUS analysebestand (pdf) met rekenresultaten (bronnen, rekenpunten en resultaten) van de gebruiksfase van de beoogde situatie. Voor de rekenresultaten en invoergegevens wordt verwezen naar Bijlage 3 AERIUS berekening.

Aanlegfase

De totale NO_x-emissie in de aanlegfase bedraagt 63,7 kg/j. De totale NH₃-emissie bedraagt 2,4 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gebruiksfase

De totale NO_x-emissie in de gebruiksfase bedraagt 5,2 kg/j. De totale NH₃-emissie bedraagt 0,6 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de Tulenstraat 1 te Breedenbroek komt er NO_x en NH₃ vrij. Door de uitvoering van de voorliggende AERIUS berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x of NH₃ in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de aanleg- en gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x en NH₃ plaats in Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Geacht wordt dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

De AERIUS Calculator 2022 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof en ammoniak. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.

De Wet natuurbescherming vormt voor het aspect stikstof en ammoniak geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling

Soortenbescherming

Voor het plangebied wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeken op de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen is opgestart met het najaarsonderzoek voor de vleermuizen. Het onderzoek naar vleermuizen moet volgens protocol gebeuren in het voorjaar en in het najaar.

Uit de quickscan komt naar voren dat er in het plangebied uitsluitend algemene soorten vaatplanten zijn aangetroffen. Beschermd muurflora is niet aangetroffen. De conclusie is dat de Wet natuurbescherming voor de soortgroep flora niet wordt overtreden. Er is geen nader onderzoek nodig.

Voor wat betreft de fauna blijkt uit de quickscan dat wat betreft de soortgroep broedvogels de Wet Natuurbescherming mogelijk overtreden. Het gaat om de volgende soorten: huismus, huiszwaluw, boerenzwaluw en kerkuil. Indien de woning en het achterhuis/grupstal worden gesloopt dan is nader onderzoek nodig. Worden deze beide niet gesloopt, dan is alleen onderzoek noodzakelijk naar de kerkuil en eventueel de boerenzwaluw, indien er geen alternatieve verblijven kunnen worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen wordt de Wet natuurbescherming mogelijk overtreden. Daarvoor is nader onderzoek noodzakelijk.

Nader onderzoek

In 2021 en 2022 is er nader onderzoek gedaan naar vleermuizen, de huismus, huis- en boerenzwaluw en de kerkuil. Dit onderzoek is uitgevoerd door Foreest Groen Consult BV (d.d. september 2022). Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd Bijlage 7 Nader onderzoek huismus, kerkuil, zwaluw en vleermuizen.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat voor de vleermuizen het slopen van de gebouwen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) voor wat betreft vaste rust- en verblijfplaatsen.

Voor wat betreft het foerageergebied, het massawinterblijf en de vliegroutes van de vleermuizen, leiden de herontwikkeling en sloop niet tot een overtreding van de Wnb.

Voor wat betreft de huismus leiden het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling tot een overtreding van de Wnb.

Voor de huiszwaluw en de boerenzwaluw is een omgevingscheck noodzakelijk, omdat het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling mogelijk leiden tot een overtreding van de Wnb.

De sloop van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wnb met betrekking tot de kerkuil en evenmin voor de steenuil.

Geadviseerd wordt om direct voorafgaande aan de werkzaamheden het plangebied en directe omgeving te controleren op aanwezigheid van dieren. Als deze er zijn, dan deze dieren de kans geven om zich in veiligheid te brengen. Ook tijdens de werkzaamheden dient er rekening met de dieren te worden gehouden.

Eén of twee nestkasten voor de steenuil zou een waardevolle aanvulling zijn

Verder wordt geadviseerd om voor de gewone dwergvleermuis en de huismus een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen. Door tijdig ontheffing te vragen, kunnen er tijdig met de mitigerende maatregelen worden begonnen.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat er niet gesloopt mag worden voordat de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verleend.

Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in

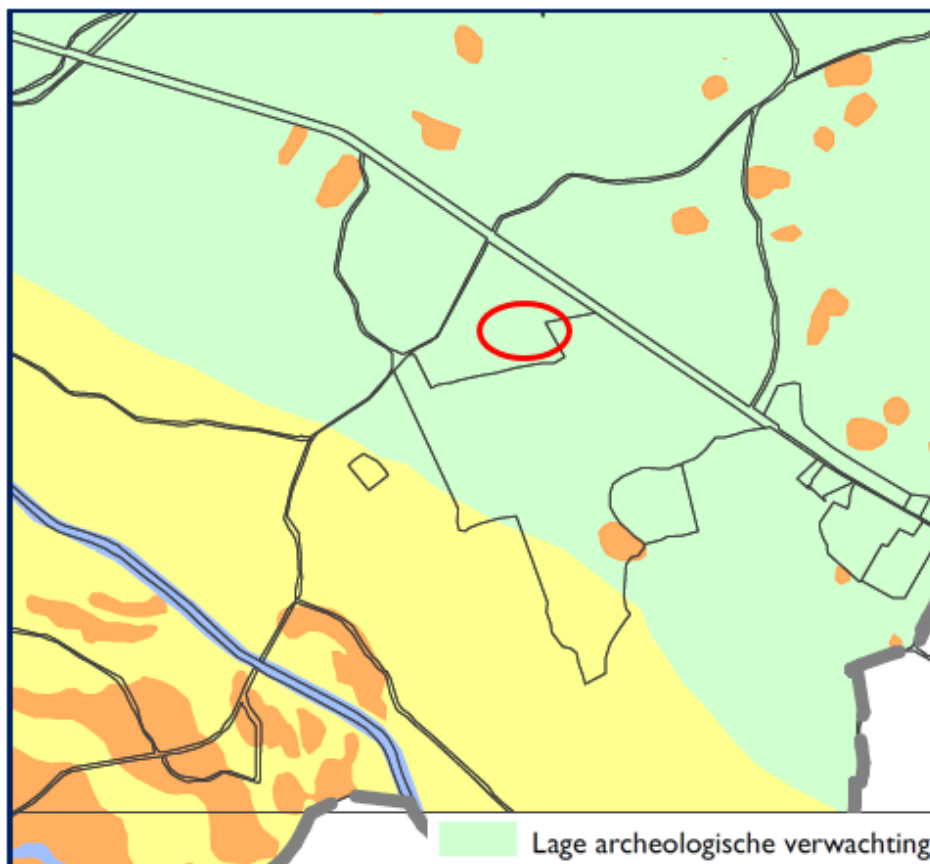
het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

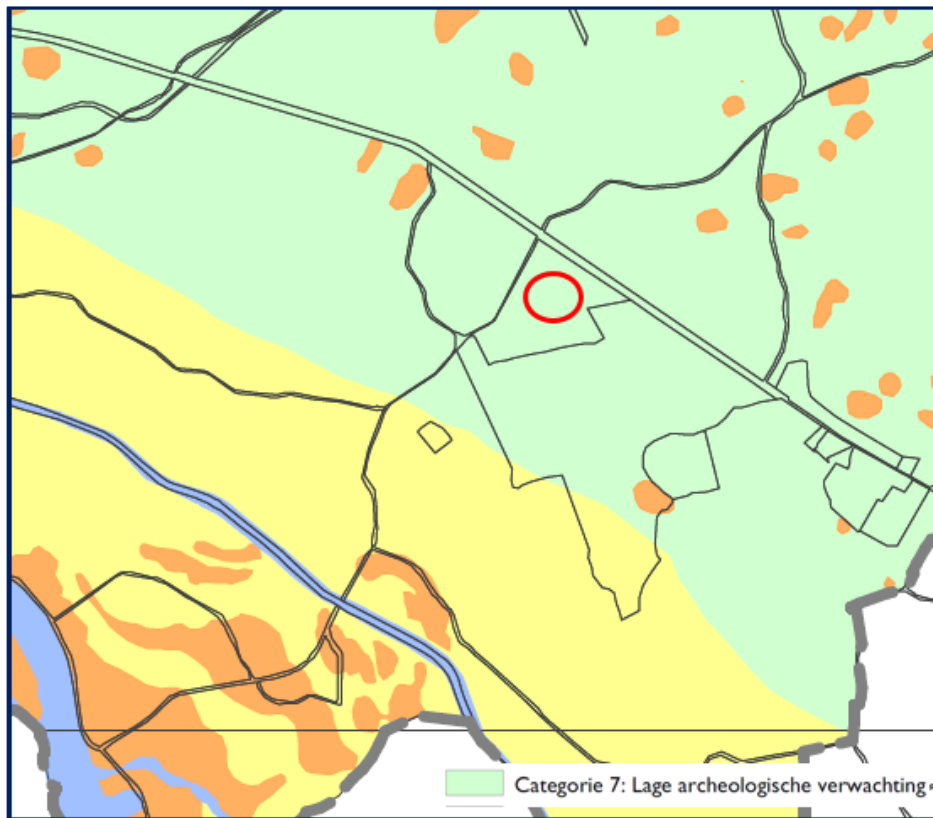
De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische, cultuurhistorische waardenkaart en erfgoedverordening vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie laten uitvoeren, dat is vertaald naar een archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Daarop is de archeologische maatregelenkaart gebaseerd.

Toets

Hieronder zijn uitsneden van de verwachtingenkaart en de maatregelenkaart weergegeven met daarop aangegeven het plangebied.



Figuur 4.4: uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Oude IJsselstreek)



Figuur 4.5: Maatregelenkaart (bron: gemeente Oude IJsselstreek)

De planlocatie Tulenstraat 1 in Breedenbroek ligt in een gebied met een 'lage archeologisch verwachtings'-waarde. Op de maatregelenkaart is de locatie aangegeven als categorie 7 met een lage archeologische verwachting.

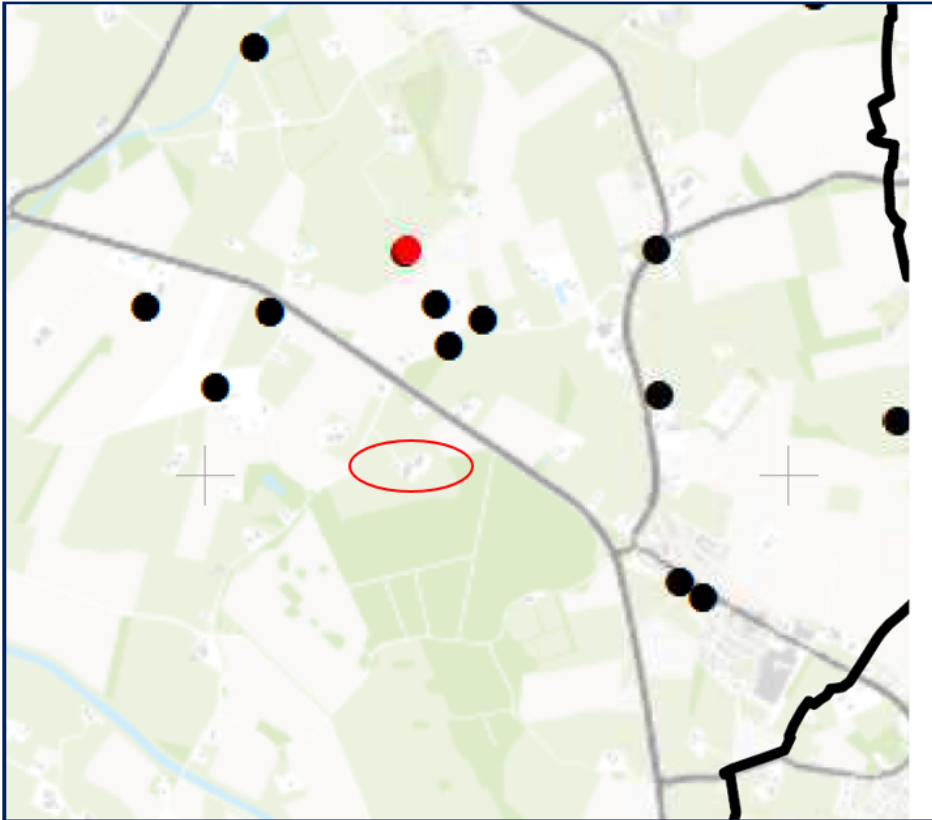
Dit betekent dat er geen onderzoek verricht hoeft te worden, er geldt geen vergunningplicht.

Cultuurhistorie

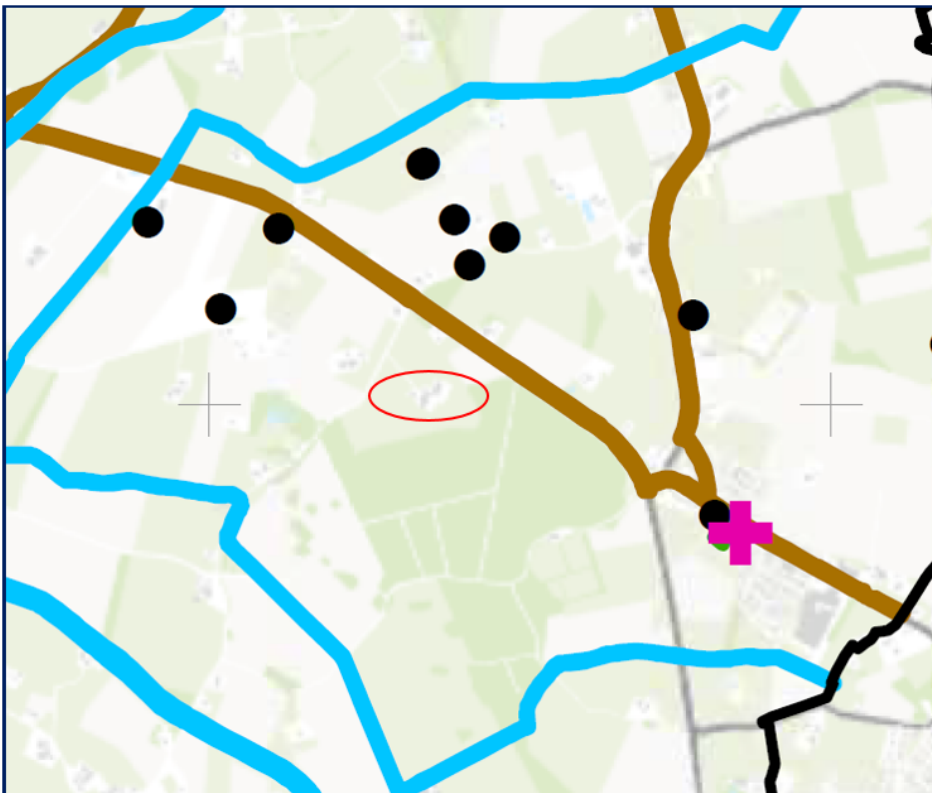
Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Hieronder zijn fragmenten weergegeven van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek.



Figuur 4.6: Waardeviste bovengrondse cultuurhistorische objecten



Figuur 4.7: Waardevolle bovengrondse cultuurhistorische objecten

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek kan worden

afgeleid dat er zich geen waardevaste noch waardevolle bovengrondse cultuurhistorische objecten bevinden in de directe omgeving van het plangebied. Het voorhuis van de boerderij/woning met karakteristieke elementen blijft behouden. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeer

De CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren" (CROW 381, 2018) is veelal een basis voor de verkeer- en parkeercijfers. Het nieuwe plan komt met betrekking tot verkeer en parkeren het dichtst bij een verpleeghuis, vanwege het feit dat het om zorg gaat en de bewoners zelf niet over een auto beschikken.

In deze publicatie zijn voor verpleeg-/verzorgingstehuizen geen kengetallen opgenomen voor verkeersaantallen waarmee gerekend kan worden.

Het meest vergelijkbaar is een serviceflat waar voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van maximaal 3,0 verkeersbeweging per dag. Voor 30 zorgstudio's zou dat in totaal maximaal 90 verkeersbewegingen zijn. Dan is uitgegaan van het worst-case scenario. Zoals aangegeven hebben de bewoners geen auto, of misschien een enkeling, en zal het aantal bewegingen in de praktijk minder zijn.

Conclusie

De locatie aan de Tulenstraat 1 wordt ontsloten via de Tulenstraat, die na 200 meter uit komt op de Terborgseweg (provinciale weg). Een toename van 90 verkeersbewegingen kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld.

Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

De genoemde CROW publicatie kan eveneens gehanteerd worden voor parkeercijfers. Deze publicatie kent geen kencijfers voor parkeren bij 'verpleeghuizen' in het buitengebied, daar wordt "n.v.t." aangegeven.

De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is voor het buitengebied 'niet stedelijk' In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2012-2020 zijn parkeernormen opgenomen voor de gemeente. Er zijn geen specifieke normen opgenomen voor het buitengebied. Daarom is uitgegaan van de normen voor 'rest bebouwde kom'.

Voor een verpleeghuis geldt een norm van minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Met 30 zorgstudio's komt de berekening uit op minimaal 17 parkeerplaatsen

De bewoners verblijven in een niet-zelfstandige studio en zullen vanwege hun begeleiding zelf niet over een auto beschikken, maar het personeel wel.

Conclusie

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om 17 parkeerplaatsen te realiseren. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische 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 toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt 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 aan de orde komen:

- de inleidende regels;
- de bestemmingsregels;
- de algemene regels;
- de overgangs- en slotregels.

Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- **Begrippen**
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 kan worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- **Wijze van meten**
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud 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 (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- **bestemmingsomschrijving:**
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- **bouwregels:**
In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);
- **afwijken van de bouwregels:**
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- specifieke gebruiksregels:
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- afwijken van de gebruiksregels:
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel:
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:
In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;
- Algemene gebruiksregels:
Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;
- Algemene aanduidingsregels:
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Een voorbeeld is regels ter bescherming van de Groene Ontwikkelingszone;
- Algemene afwijkingsregels:
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- Overige regels:
Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaai en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht:
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 bebouwingsregels. 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 bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. 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:
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Agrarisch

De bestemming 'agrarisch' is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied dat agrarisch blijft. Het gaat om een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Maatschappelijk

De bestemming 'maatschappelijk' kan voor meer voorzieningen worden opgenomen zoals een school, kerk of zorgfunctie. Dit zijn functies die zijn bedoeld voor de samenleving. De wijze van bestemmen is specifiek en geeft aan de voorziening een specifieke aanduiding. Hier is de aanduiding voor een zorgboerderij opgenomen.

In de regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft gereageerd op deze herontwikkeling in haar advies van 19 april 2023.

Vanuit de belangen Natuur en Klimaatadaptatie heeft de provincie advies uitgebracht, om deze belangen voldoende mee te wegen. Vanuit het belang Wonen geeft de provincie aan dat ze positief zijn over dit plan.

Het landschapsplan is uitgebreid met een beeld van de historie van het ontstane landschap waarin de planlocatie ligt, daarbij aangegeven de kenmerken van het landschap. De bestaande situatie is weergegeven met daarbij de bestaande beplanting.

De landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is weergegeven en waarom deze keuzes zijn gemaakt. Tevens is opgenomen welke maatregelen, dus soorten beplanting, aantallen en maatvoering zullen worden uitgevoerd. Deze zijn via een voorwaardelijke verplichting verbonden aan de regels van dit bestemmingsplan.

Voor wat betreft klimaatadaptatie kan worden aangegeven dat de voorziene landschappelijke inpassing een bijdrage kan leveren aan het tegengaan van hittestress. Tevens draagt de opvang van hemelwater op eigen terrein bij aan tegengaan van droogte, het hemelwater blijft namelijk langer op eigen terrein ten gunste van de aanwezige beplanting.

Waterschap Rijn en IJssel

Op 27 augustus 2021 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Rijn en IJssel.

Daaruit blijkt dat er wel een waterbelang is en de normale procedure kan worden doorlopen. Daarin wordt het advies gegeven contact op te nemen met het waterschap.

Naar aanleiding van contact is de waterparagraaf van het waterschap opgenomen.

Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)

Deze ontwikkeling is voorgelegd aan de VNOG waarbij de Brandweer ook de GHOR haar advies uitgebracht. Het advies van de VNOG is als bijlage Advies VNOG bijgevoegd.

Daarbij zit een verschrijving in de paragraaf over bereikbaarheid m.b.t. de toegangsweg. Hieronder de correcte tekst:

De weg moet geschikt zijn voor de voertuigen van de brandweer. In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de toegangsweg. Artikel 6.37 lid 3 van het Bouwbesluit geeft de volgende eisen aan voor de toegangsweg:

- a. een breedte van ten minste 4,5 meter;*
- b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;*
- c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en*
- d. een doeltreffende afwatering.*

Directe omgeving en buurt

Er heeft een aantal keren overleg plaatsgevonden in de vorm van informatiebijeenkomsten, overleggen tussen de gemeente en het buurtcomité (vertegenwoordigers van de buurt) en Woonzorgnet. Op 19 augustus 2022 heeft was er een informatieavond voor de buurtbewoners, het verslag van deze avond is gedeeld met hen.

De overleggen hebben geleid tot afspraken die zijn vastgelegd in het sociale veiligheidsplan/ buurtbeheersplan. Voorafgaan aan de opening zullen er drie overleggen plaatsvinden tussen

buurt, de gemeente en Woonzorgnet. Ook zal nadere afstemming plaatsvinden over frequent overleg wanneer locatie in gebruik is. (zie Bijlage 8 Sociaal veiligheidsplan. De locatie wordt specifiek bestemd als zorgboerderij, geen brede maatschappelijke bestemming.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn 7 zienswijzen binnengekomen.

In de bijgevoegde Bijlage 10 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn deze zienswijzen beoordeeld.