
Toelichting bestemmingsplan

“Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, locatie
Molenweg 21 en 23 Breedenbroek”

November 2023

NL.IMRO.1509.BP000178-VA01

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planlocatie	7
1.3 Geldende planologische regeling	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Het plan	11
2.1 Huidige situatie planlocatie	11
2.2 Historie	14
2.3 Toekomstige situatie planlocatie	15
3 Beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	19
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	20
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	20
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	21
3.2.3 Koersnotitie 'Beleef het in Gelderland'	22
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	23
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	24
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	25
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	26
3.4.3 Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020 - 2024	28
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	28
4 Omgevingsaspecten	30
4.1 Bodem	30
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.3 Flora en Fauna	33
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	33
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk	33
4.3.3 Soortenbescherming	34
4.4 Geluid	35



4.5 Luchtkwaliteit.....	37
4.6 Bedrijven en milieuzonering.....	39
4.7 Externe veiligheid.....	43
4.8 Water.....	45
4.9 Verkeer en parkeren.....	46
4.10 Kabels en leidingen.....	48
4.11 Molenbiotoop.....	48
4.12 Milieueffectrapportage.....	49
5 Juridische planbeschrijving.....	51
5.1 Algemeen.....	51
5.2 Inleidende regels.....	51
5.3 Bestemmingsregels.....	51
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	51
5.3.2 Bestemmingen.....	52
5.4 Algemene regels.....	52
5.5 Overgangs- en slotregels.....	53
6 Economische uitvoerbaarheid.....	54
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	54
7 Procedure.....	55
7.1 Algemeen.....	55
7.2 Overleg.....	55
7.3 Ontwerpbestemmingsplan.....	55
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan.....	56
Bijlagen.....	57
1-1	Tekening bestaande situatie Molenweg 21
1-2a	Beoogde situatie Molenweg 21 plattegrond
1-2b	Beoogde situatie Molenweg 21 aanzichten/doorsneden
1-3	Beoogde situatie Molenweg 23 plattegrond/aanzichten/doorsnede
1-4	Molencomplex De Kempermolen beoogd en nadere info
2-1	Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenweg 21
2-2	Rapport nader bodemonderzoek Molenweg 21
2-3	Evaluatie bodemsanering Molenweg 21
2-4	Bijlagen bij evaluatie bodemsanering Molenweg 21
2-5	Goedkeuring saneringsevaluatie Molenweg 21
3-1	Rapport quickscan natuurwaarden Molenweg 21
3-2	Rapport projectplan natuurwaarden Molenweg 21
3-3	Rapport quickscan natuurwaarden Molenweg 23
4-1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4-2	Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Molenweg 21
5	Rapport quickscan bedrijven en milieuzonering



- 6 Erfinpassing Molenweg 23
- 7-1 Redengevende beschrijving Molenweg 21
- 7-2 Redengevende beschrijving Molenweg 23
- 8-1 Melding Activiteitenbesluit Den Dam 2
- 8-2 Milieumelding Den Dam 2 toegelicht
- 8-3 Milieutekening Den Dam 2
- 8-4 Akoestisch onderzoek Den Dam 2
- 9 Stikstofonderzoek
- 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn van 2 initiatiefnemers plannen om de bestaande locaties aan de Molenweg 21 en 23 in Breedenbroek te herontwikkelen.



Figuur 1: luchtfoto met kadastrale grenzen huidige situatie.

Op 29 maart 2019 is voor de Molenweg 21 een principeverzoek ingediend bij gemeente Oude IJsselstreek. Op Molenweg 21 is op dit moment een oude voormalige maalderij aanwezig. De wens is om deze te herontwikkelen en er 5 woningen te realiseren: 3 woningen door verbouw van het voormalige maalderijgebouw en 2 woningen door nieuwbouw na sloop van voormalige bedrijfswoning + bijgebouw.

Op 30 augustus 2019 is voor de Molenweg 23 een principeverzoek ingediend. Op Molenweg 23 is een voormalige maalderij, de Kempermolen en een voormalige bakkerij aanwezig. Voor de voormalige maalderij is in de huidige situatie een kantoor gevestigd. Op deze locatie is het de wens om in deze voormalige maalderij, 4 recreatiewoningen te realiseren. Dit met behoud van het bestaande kantoor aan de voorzijde. Daarnaast wordt in de voormalige bakkerij een vijfde recreatiewoning gecreëerd.

Het voormalige maalderij-complex (+ Kempermolen) aan de Molenweg 21 en 23 vormt een functioneel ensemble, dat samen onderdeel is van de historisch gegroeide bebouwing langs de Molenweg. De Kempermolen is een Rijksmonument en Molenweg 21 en 23 hebben beide de status van gemeentelijk monument.

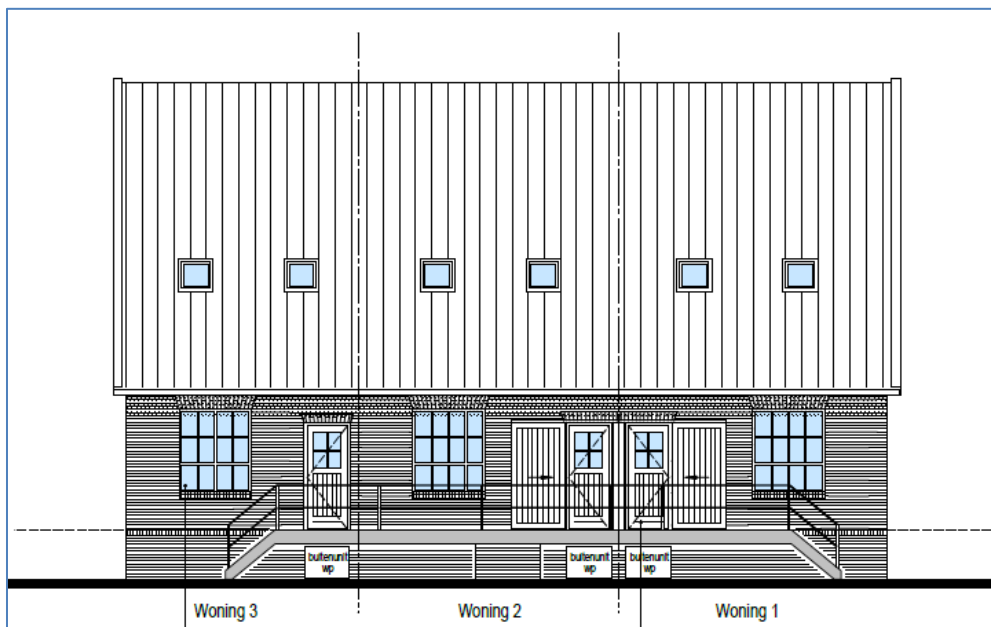


De kwaliteit van het maalderijgebouw aan de Molenweg 21 is in de loop van de jaren sterk achteruitgegaan. Aangezien dit voormalig maalderijgebouw de status gemeentelijk monument heeft, is het wenselijk om hieraan een toekomstbestendige invulling te geven. In de Beleidsnotitie woningbouwplanning waren voor deze locatie twee wooncontingenten opgenomen. Het plan om deze locatie met haar monument te herontwikkelen is niet haalbaar gebleken. Zodoende heeft de gemeente Oude IJsselstreek 3 extra woningen toegekend, onder de voorwaarde dat deze als senioren- en/of starterswoning moeten worden uitgewerkt.

Het initiatief aan de Molenweg 23 voorziet tevens in de behoefte naar recreatiewoningen (zie o.a. Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024) en voldoet, door het transformeren van bestaand vastgoed (hier met gemeentelijke monumentenstatus) bovendien aan het zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomt extra versterking van het buitengebied.

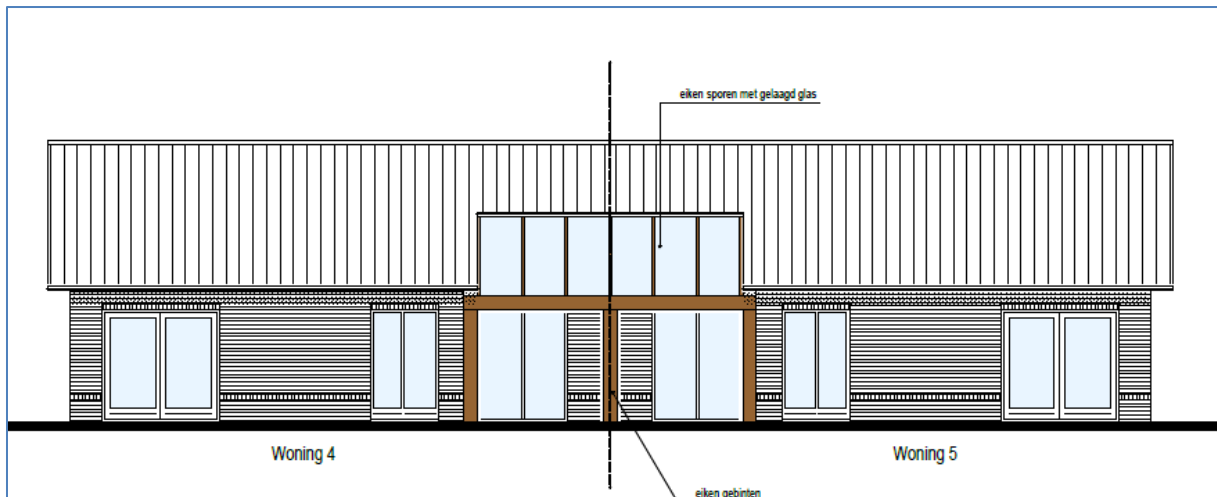
Op 28 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek besloten om in principe medewerking te verlenen.

In onderstaande illustratie wordt voor Molenweg 21 een impressie gegeven van de toekomstige situatie. Deze situatie is akkoord bevonden door de welstandcommissie.



Figuur 2: Beoogde situatie voorgevel Molenweg 21, woningen 1, 2 en 3 in voormalige maalderij (conform akkoord door welstandcommissie)





Figuur 2a: beoogde situatie hoofdentree Molenweg 21, woningen 4 en 5 (ter plaatse van voormalige bedrijfswoning + schuur)



Figuur 2b: een 3d impressie beoogde situatie Molenweg 21, voorzijde (links) en achterzijde (rechts)

In figuur 3 is een impressie weergegeven van de beoogde situatie aan de Molenweg 23, met 5 recreatiewoningen, de Kempermolen en kantoor.





Figuur 3: Impressie beoogde situatie Molenweg 23, kantoor met 4 recreatiewoningen + molen en 1 recreatiewoning in voormalige bakkerijgebouw (inzet).

1.2 Planlocatie

De planlocatie Molenweg 21 en 23 is gelegen buiten de bebouwde kom in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek.

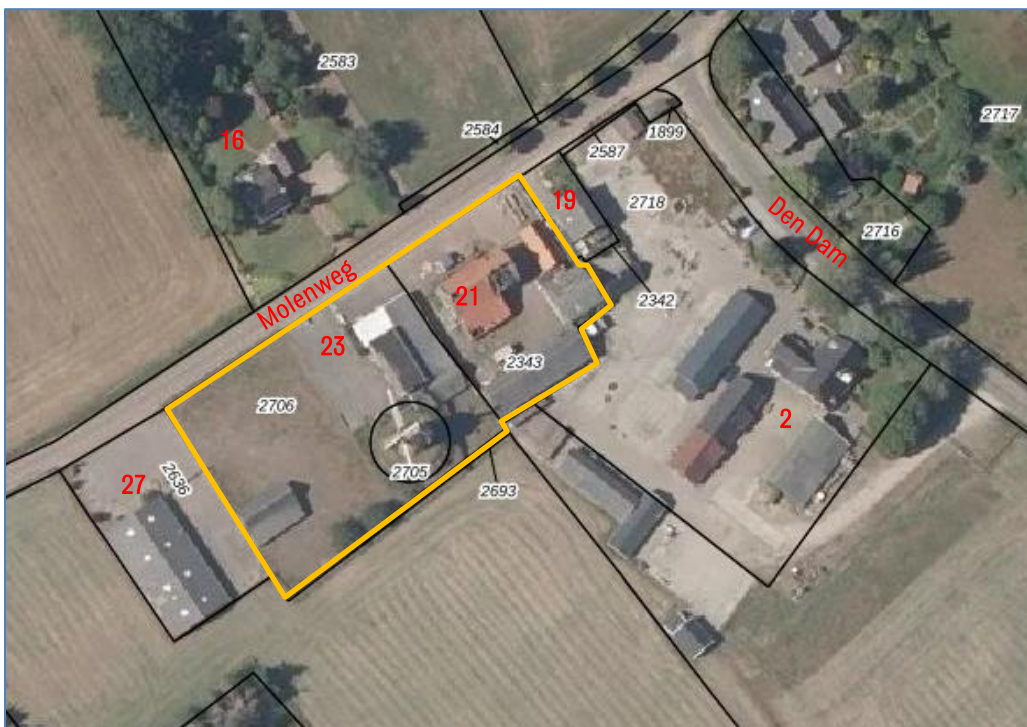
De planlocatie Molenweg 21 en 23 is gelegen op circa 770 meter vanaf de kern Sinderen, circa 2,5 km vanaf De Heurne en circa 2,3 km vanaf Breedenbroek.





Figuur 4.: luchtfoto met ligging t.o.v. woonkernen Breedenbroek, De Heurne en Sinderen.

Het terrein, van de planlocatie is kadastraal bekend als Gendringen, sectie A, nummers 2343 (Molenweg 21) en sectie A nummers 2693, 2705 en 2706 (Molenweg 23). In onderstaande figuur is de planlocatie weergegeven met haar ligging t.o.v. haar directe omgeving.



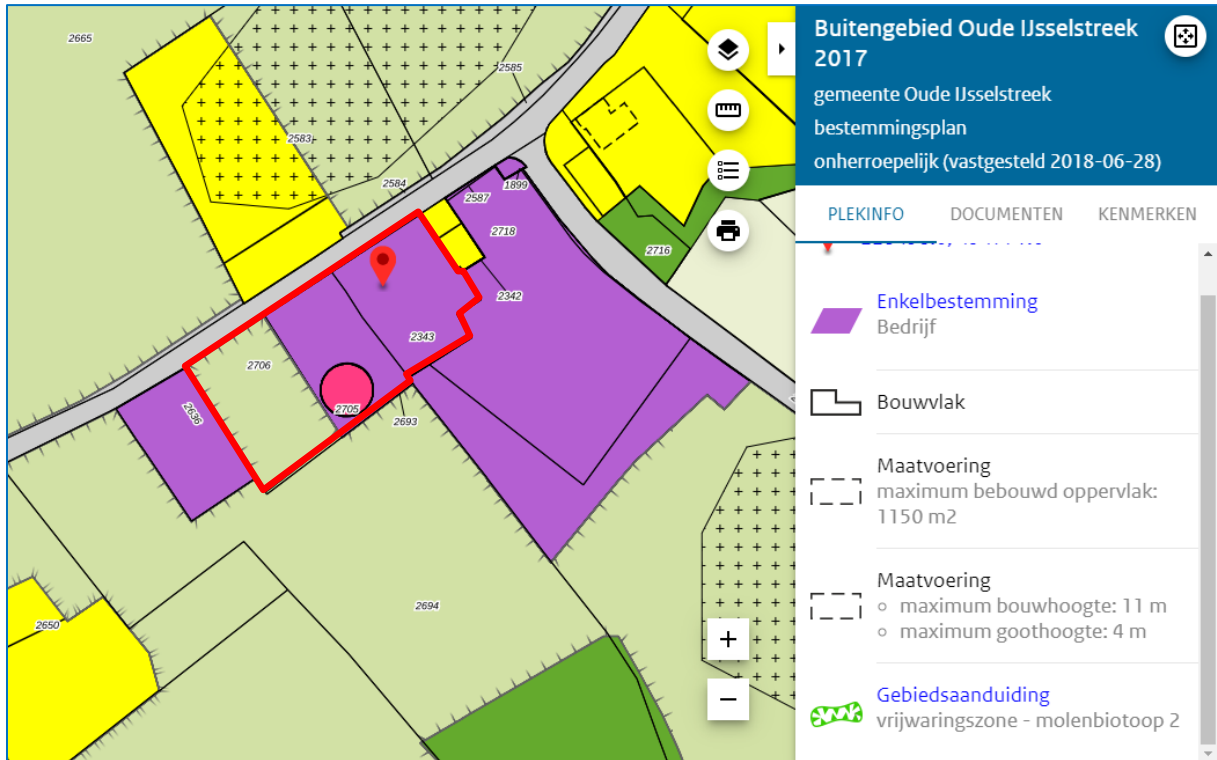
Figuur 5: ligging planlocatie (oranje) t.o.v. haar directe omgeving.



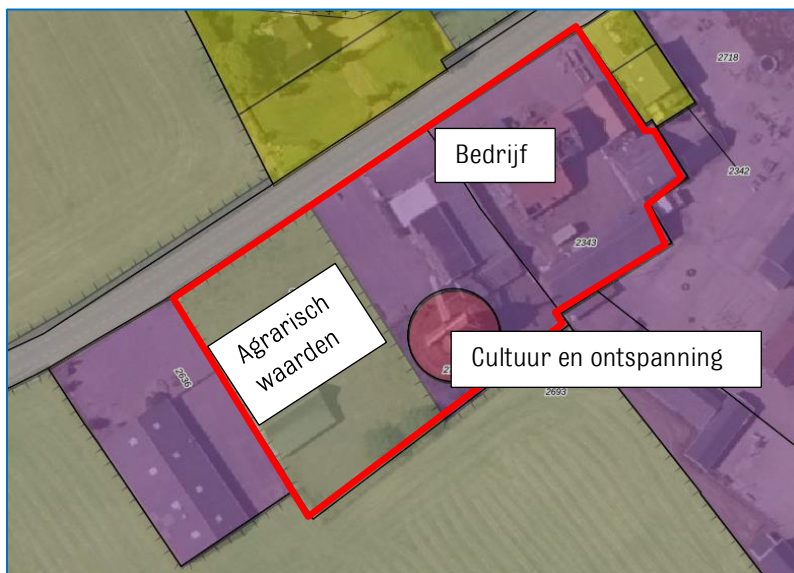
1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft gedeeltelijk de enkelbestemming “Bedrijf”, deels de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” zonder bouwblok en deels de enkelbestemming “Cultuur en ontspanning” (ter plaatse van de Kempermolen).

Ter plekke van deze enkelbestemmingen “Bedrijf” aan de Molenweg 21 en 23 is een bouwvlak met een maximum bebouwd oppervlakte van 1.150 m² opgenomen.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” met rood omlijnd de planlocatie weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 7: uitsnede bestemmingsplan met bestemmingen

Geconcludeerd moet worden dat de realisatie van de woningen en recreatiewoningen niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”.



Op 28 juli 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe, onder voorwaarden mee te willen werken aan het bouwplan en de daarvoor benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de Molenweg 21 en 23. Voorwaarde is onder meer dat het plan niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In deze Toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

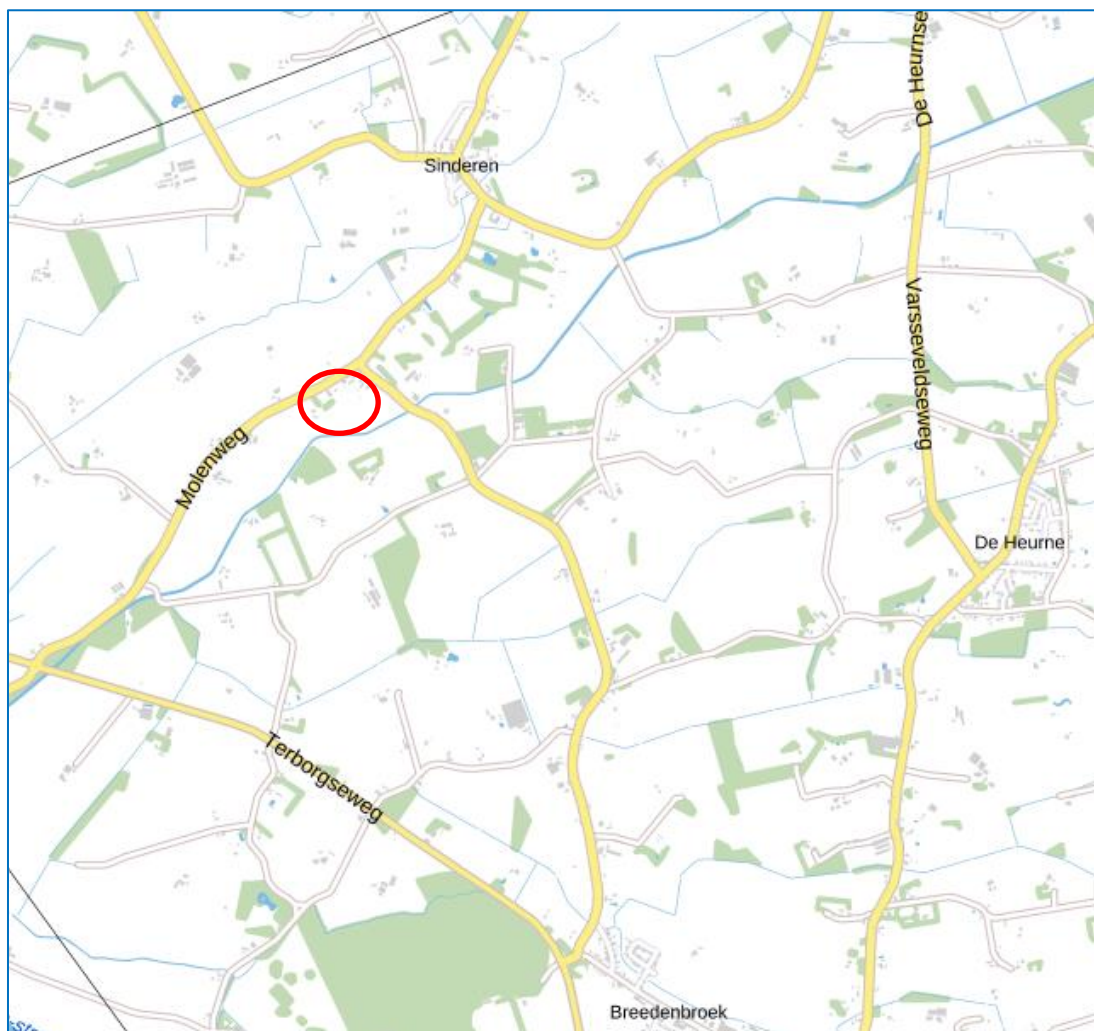
In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van de planlocatie geschetst en is de aanleiding voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de historie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft beleid behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 handelt over de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de te volgen procedure voor het plan. Daarachter zijn de bijlagen bij de toelichting opgenomen.



2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek, op geruime afstand van kernen Sinderen, Breedenbroek en De Heurne (respectievelijk circa 770 meter, 2,3 km en 2,5 km).



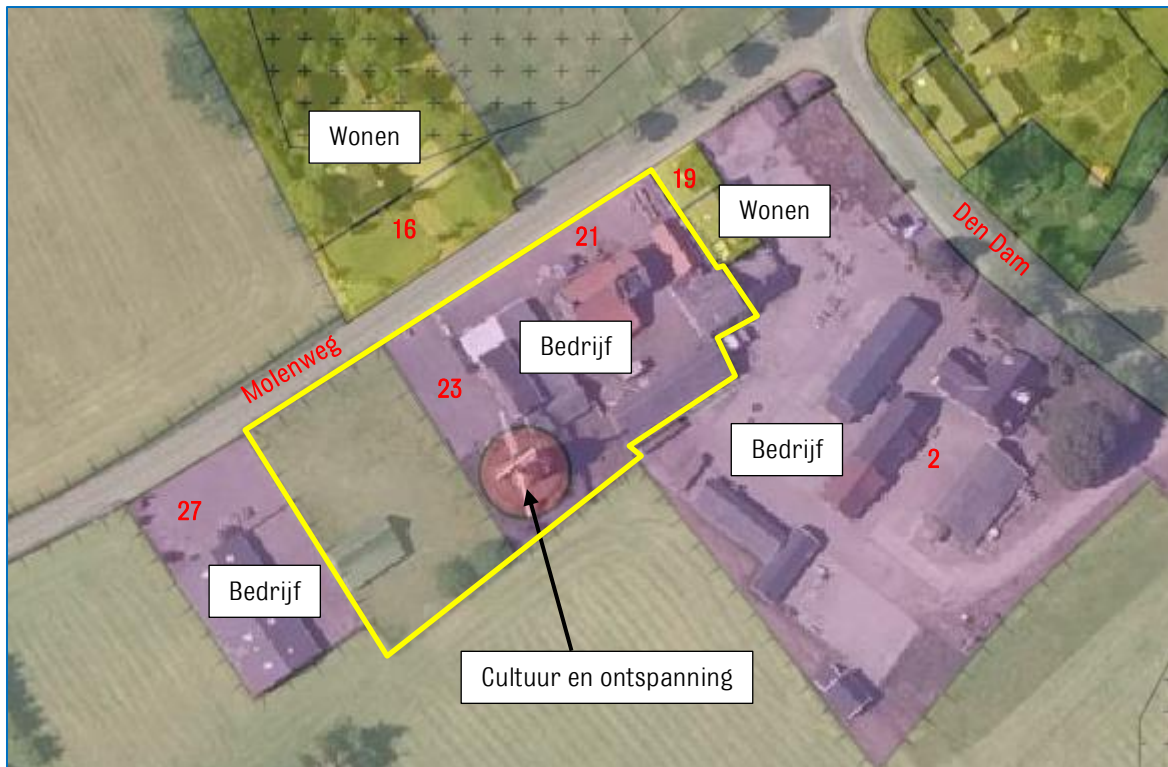
Figuur 8: ligging planlocatie t.o.v. omliggende kernen

De planlocatie heeft gedeeltelijk de enkelbestemming “Bedrijf”, deels de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” zonder bouwblok en deels de enkelbestemming “Cultuur en ontspanning”.

Ter plekke van deze enkelbestemming “Bedrijf” aan de Molenweg 21 en 23 is een bouwvlak met een maximum bebouwd oppervlakte van 1.150 m² opgenomen. Onderdeel van het plan is dat deze bedrijfsbestemming in het buitengebied verdwijnt.

De planlocatie ligt aangrenzend naast de Molenweg 19 (woning), Molenweg 27 (bedrijf) en Den Dam 2 (bedrijf) en tegenover de woning op Molenweg 16. Molenweg 27 betreft een servicelocatie voor een koelinstallatiebedrijf en aan Den Dam 2 is een bedrijf gevestigd, dat survivalmaterialen en kleding verkoopt en waar sprake is op survivalsport gerichte sportactiviteiten.





Figuur 9: bestaande situatie plangebied (geel) t.o.v. omliggende functies (met huisnummer)

Op onderstaande foto is de huidige situatie aan de Molenweg 21 weergegeven. Links de voormalige bedrijfswoning/ kantoor met aangebouwde schuur. In het midden is de in slechte staat verkerende voormalige maalderij te zien. Uiterst rechts is de achterzijde van de voormalige maalderij aan de Molenweg 23 te zien.

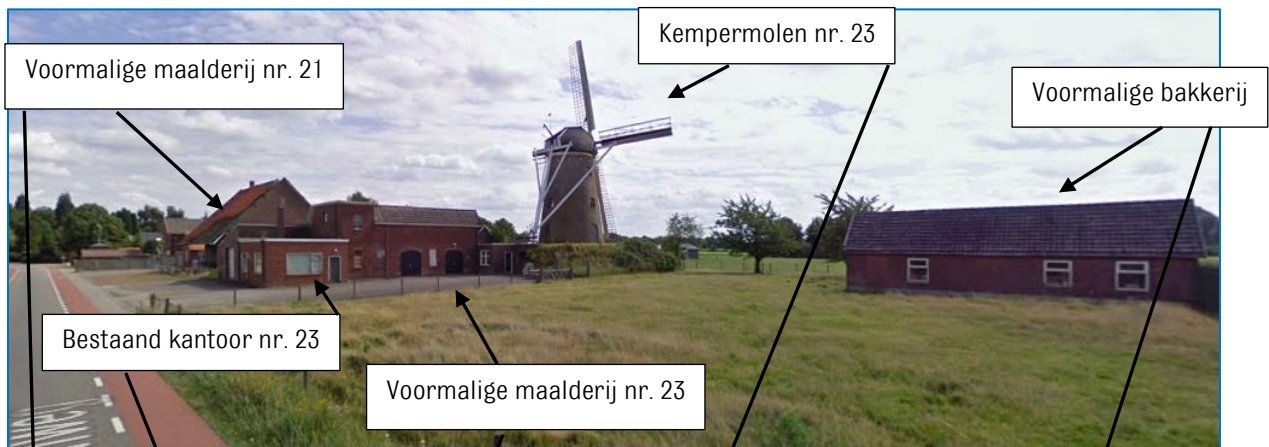


Figuur 10: huidige situatie Molenweg 21 met links voormalige bedrijfswoning/ kantoor en in midden voormalige maalderij



Op onderstaande foto's is de huidige situatie ter plaatse van Molenweg 23 weergegeven. De voormalige maalderij, het bestaande kantoor, de Kempermolen en de voormalige bakkerij (bij nr. 23) zijn goed zichtbaar.

Figuur 11: foto van de huidige situatie ter plaatse van Molenweg 23 (vanuit westelijke richting)



Figuur 12: foto overzicht huidige situatie ter plaatse van Molenweg 23 (vanuit noordelijke richting)



Figuur 12a: kantoor Molenweg 23 gemoderniseerd (actuele situatie)



2.2 Historie

De Kempermolen, thans gesitueerd op Molenweg 23 kent een lange geschiedenis. In 1882 is deze, samen met een woonhuis en een maalderij gebouwd. De molen is in 1975 en 2003 gerestaureerd. De molen is altijd in het bezit geweest van de familie Kemper. Dit verklaart ook de naam van de molen. Thans is de molen eigendom van de *Stichting Kempermolen*. De molen wordt regelmatig door vrijwillige molenaars in bedrijf gesteld. De molen heeft de status rijksmonument, de bijgebouwen zijn gemeentelijke monumenten. Het maalderijgebouw is in 2015 gerestaureerd en in oorspronkelijke staat teruggebracht. In de aanbouw aan de voorzijde is een vernieuwd kantoor aanwezig waar het interieuradviesbureau is gevestigd van één van de initiatiefnemers (zie figuur 12a). De oorspronkelijke oude brood- en beschootbakkerij op deze locatie is voornamelijk bekend van de Achterhoekse Theebeschoot.

Het maalderijgebouw aan de Molenweg 21 is ooit gebouwd door de toenmalige coöperatie. Het voormalige maalderijgebouw aan de Molenweg 21 vormde oorspronkelijk, samen met de voormalige bedrijfswoning/kantoor en bijgebouwen dan ook één gezamenlijk ensemble met de gebouwen aan de Molenweg 23. De gebouwen aan de locatie Molenweg 21 zijn inmiddels ernstig in verval geraakt.

Uit onderstaande historische kaarten blijkt de ontwikkeling van de planlocatie aan de Molenweg 21 en 23 vanaf rond 1890 tot heden.



Figuur 12: uitsnede historische kaart met situatie op planlocatie, links rond 1890 en rechts 1930 (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 13: uitsnede historische kaart met situatie op planlocatie, links rond 1980 en rechts heden (bron: www.topotijdreis.nl)



2.3 Toekomstige situatie planlocatie

Het is de wens van initiatiefnemers om op de planlocatie Molenweg 21, 5 woningen en op de Molenweg 23, vijf recreatiewoningen te realiseren. Daarnaast blijft op Molenweg 23 het huidige kantoor behouden en zal als vanzelfsprekend de Kempermolen een prominente rol blijven spelen in het ensemble als geheel. Op de Molenweg 21 zal de bestaande bestemming “bedrijf” verdwijnen en zodoende worden gewijzigd naar “wonen”.

Woningbouw op een locatie in het buitengebied, zonder dat er sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing (zgn. VAB-beleid) of de ontwikkeling van een landgoed (bijv. “rood voor groen”) is in strijd met de bestemming en het geldende woningbouwbeleid. De beoogde ontwikkeling ziet op het verdwijnen van een bedrijfsbestemming in het buitengebied en daarmee op het blijvend beëindigen van bedrijfsactiviteiten op deze locatie in het buitengebied. Dit is een wenselijke ontwikkeling in het buitengebied.

De beoogde situatie aan de Molenweg 21 en 23 maakt door het realiseren van de woningen en de recreatiewoningen, het in stand houden van een tweetal gemeentelijke monumenten, een rijksmonument mogelijk, waarbij het cultuurhistorisch ensemble op deze locatie wordt hersteld.

Voor de recreatiewoningen heeft de gemeente beleid ontwikkeld. Hiervoor hanteert zij de Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024 (zie ook paragraaf 3.4.2). Daarin zijn onder meer ambities en mogelijkheden opgenomen betreffende bijzondere vormen van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden.

Het plan voorziet zodoende in een duurzame toekomstbestendige oplossing voor een locatie met twee gemeentelijke monumenten en een Rijksmonument, waarbij een bedrijfsbestemming in het buitengebied wordt gesaneerd. Het plan maakt het mogelijk om op een duurzame wijze cultureel erfgoed als ensemble te behouden voor de toekomst. Bovendien geeft het plan een impuls aan het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

Molenweg 23

De Molenweg 23 krijgt de bestemming “Recreatie - recreatiewoning”, met daarbinnen een aanduiding. Een deel van de aanbouw voor het maalderijgebouw (42 m²) is in de huidige situatie in gebruik als kantoor (zie ook figuur 12a). Het betreft een kantoor zonder baliefunctie en dat blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. Het kantoor krijgt binnen de enkelbestemming “Recreatie – recreatiewoning” een aanduiding “kantoor”.

Het deel van het plangebied dat in de huidige situatie als “Agrarisch met waarden” is bestemd, blijft zo bestemd. Daarbinnen wordt ter hoogte van de voormalige bakkerij een bestemming “Recreatie – recreatiewoning” opgenomen. De twee enkelbestemmingen “Recreatie – recreatiewoning” worden op de plakaart verbonden met een koppelteken. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is uitgesloten.

De bestaande Kempermolen krijgt in het plan de enkelbestemming “Cultuur en ontspanning” met de functieaanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – molen”. De kantine voor de molenaar, gelegen in het voormalige maalderijgebouw ligt binnen deze enkelbestemming (zie verbeelding).

Molenweg 21

Aan de Molenweg worden in de gewenste situatie in totaal 5 woningen gerealiseerd.

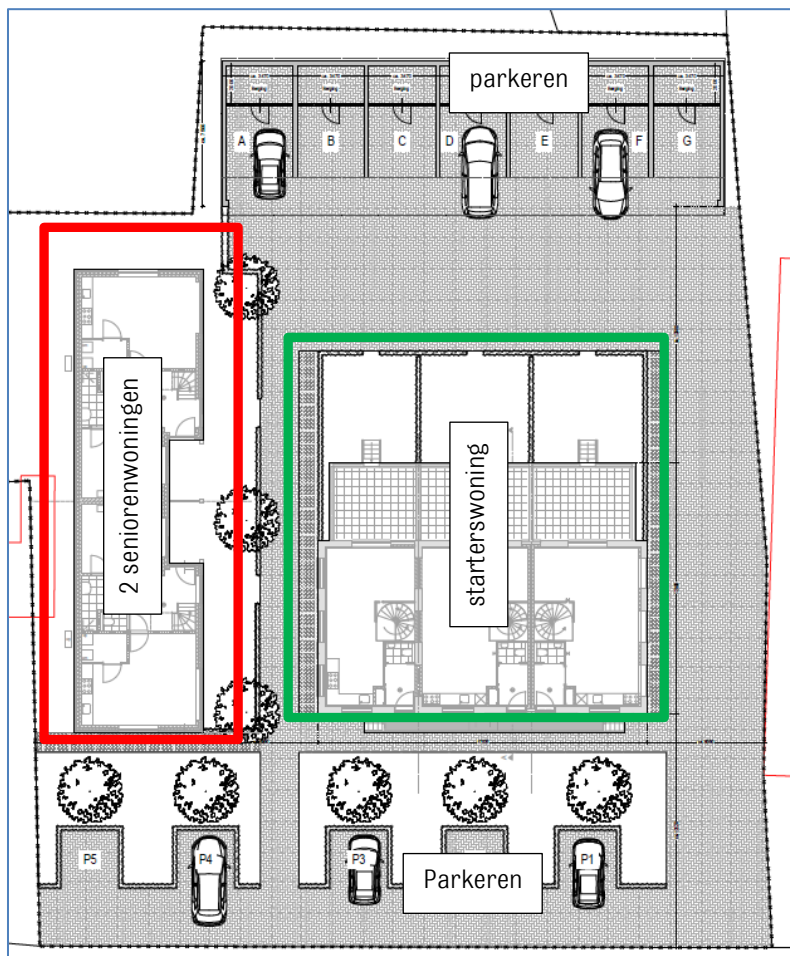
Hiervan moeten minimaal 3 woningen worden ontwikkeld voor de preferabele doelgroepen, senioren en starters. De starterswoningen zijn op dit moment gemaximeerd op € 225.000,- (prijspeil 2021).

Er worden 2 (levensloopbestendige) seniorenwoningen ontwikkeld. Een woning is een levensloopbestendige woning als alle benodigde voorzieningen op de begane grond worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen de bewoners er langer zelfstandig blijven wonen.



De andere 3 woningen (in de voormalige maalderij) worden ontwikkeld als blokje van 3. De tussenwoning wordt ontwikkeld als starterswoning.

In onderstaande illustratie een schetsimpresie van een mogelijk toekomstige situatie.



Figuur 14: opzet Molenweg 21 met in groene kader renovatie maalderij en in rode kader nieuwbouw en groeninpassing (links voor)

De woningen in het voormalige maalderijgebouw worden uitgevoerd als blokje van 3 met aan de achterzijde per woning een overdekt terras. De seniorenwoningen worden geschakeld.

Alle woningen krijgen in het te verbouwen bijgebouw een eigen parkeerplek en een eigen berging. Voor 2 woningen binnen dit plan bestaat de mogelijkheid voor een 2^{de} eigen berging.

Alle woningen worden ontsloten via de Molenweg. Het plan aan de Molenweg 21 voorziet in totaal in maximaal 12 parkeerplaatsen. Daarvan worden er 7 op het achterterrein gerealiseerd en maximaal 5 aan de voorzijde van het plan op eigen terrein. Op grond van de parkeernormen uit het GVVP zouden 10 parkeerplaatsen voldoende zijn, zodat sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor dit plan. Ongeveer ter plaatse van parkeerplaats P5 komt een nieuw pompemaal. Er zal nader bekeken moeten worden of de parkeerplaats op deze plek mogelijk is. Ook bij het vervallen van deze parkeerplaats is echter sprake van voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen (zie paragraaf 4.9).

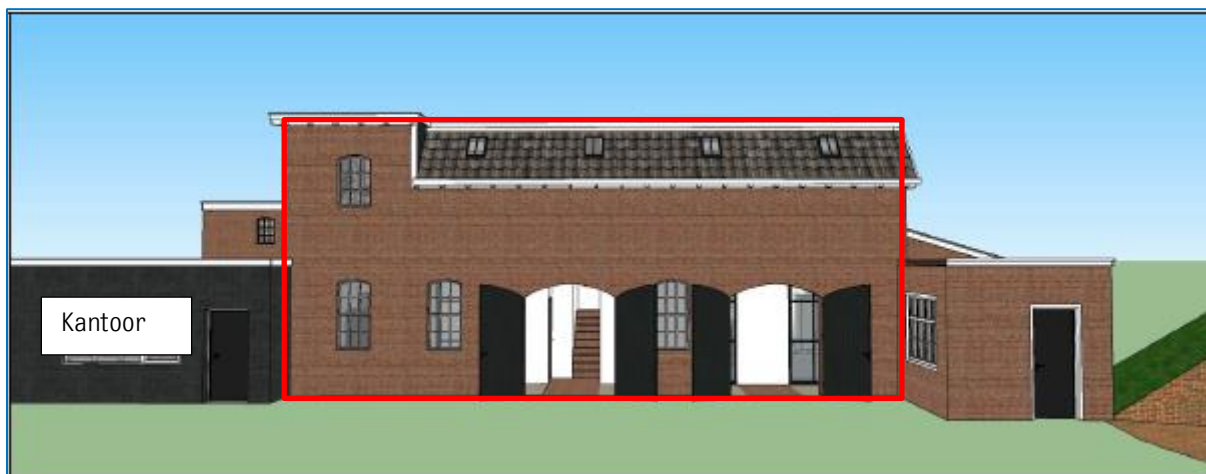
Deze in figuur 14 weergegeven invulling van Molenweg 21 is tot stand gekomen na intensief overleg met en op advies van de welstandcommissie. Hierbij is behoud van het stenige en industriële karakter en de weergegeven symmetrie specifiek benoemd. De in figuur 14 weergegeven situatie is akkoord bevonden.



Naast het advies van de welstandcommissie moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop. De provincie Gelderland heeft hierover het volgende opgemerkt: Met betrekking tot het aan te planten groen zal er tot slot rekening gehouden moeten worden met het feit dat er binnen het 'molenbiotoop', zonder vergunning, geen beplanting/ houtgewassen mogen worden aangebracht welke hoger worden dan de hoogte van de onderste punt van een verticaal staande molenwiek. Dat betreft hier een hoogte van 3,75 meter + maaiveld.

Molenweg 23

In de gewenste situatie aan de Molenweg 23 worden er in het voormalige maalderijgebouw 4 recreatiewoningen gerealiseerd. Het bestaande kantoor, dat recentelijk is gerenoveerd, aan de voorzijde van het maalderijgebouw blijft ook in de toekomstige situatie behouden. Daarnaast bestaat de wens om in het voormalige bakkerijgebouw een 5^{de} recreatiewoning te realiseren.



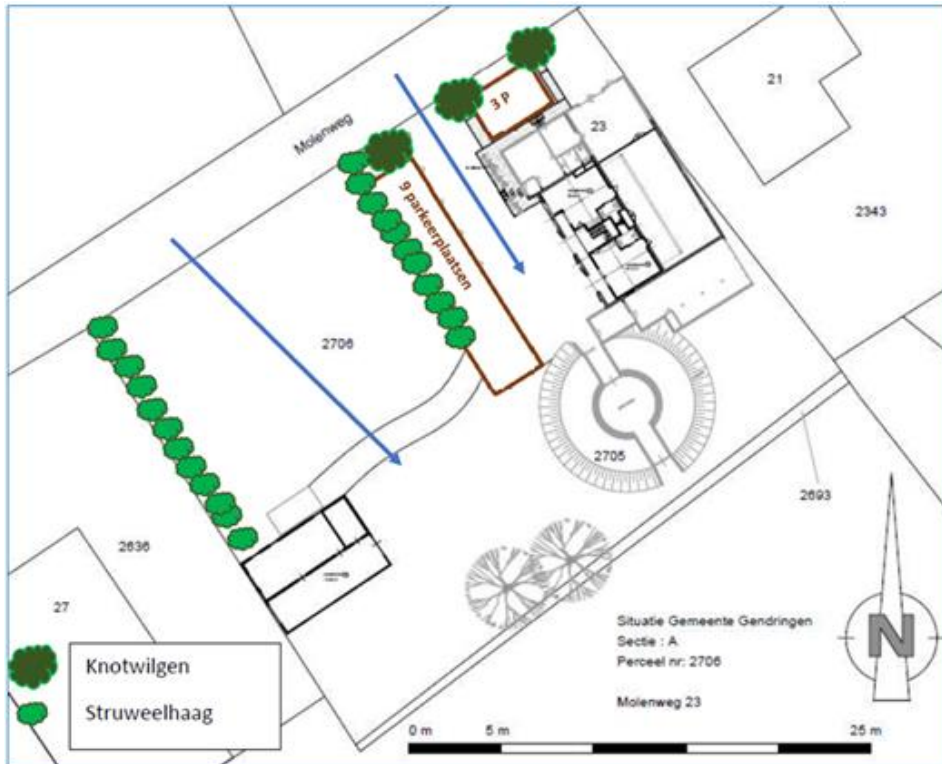
Figuur 15: toekomstige situatie bestaande maalderij + kantoor, 4 recreatiewoningen (rood omlijnd) + kantoor.

Het voormalige bakkerijgebouw wordt in de gewenste situatie volledig gerenoveerd en wordt in gebruik genomen als 5^{de} recreatiewoning.



Figuur 16: gerenoveerde bakkerij wordt recreatiewoning.





Figuur 16a: situatietekening beoogde situatie Molenweg 23

Voor plattegrondtekeningen van de beoogde situatie op beide locaties binnen het plangebied, met hierin een weergave van de maatvoering en oppervlaktes in de beoogde situatie, wordt verder verwezen naar bijlage 1-1, 1-2a, 1-2b, 1-3 en 1-4.

Resume toekomstige situatie

Het plan maakt het mogelijk om een toekomstbestendige, duurzame invulling te geven aan deze unieke locatie met behoud van een Rijksmonument (Kempermolen) en 2 gemeentelijke monumenten (de 2 maalderijen).



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De visie vervangt onder meer de Nota Ruimte. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Het NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. De bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

In het NOVI staat onder meer ook beschreven dat onze landschappen en ons cultureel erfgoed ook in 2050 de Nederlandse identiteit bepalen. Het zijn belangrijke culturele en cultuurhistorische kwaliteiten die we voor de toekomst behouden. Ook wordt aangegeven dat landschap en natuur beter toegankelijk wordt gemaakt voor recreanten en vinden ondernemers nieuwe inkomstenbronnen in onder meer recreatie.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Planspecifiek

Met de uitvoering van het plan, met de realisatie van de 5 woningen en 5 recreatiewoningen, wordt een toekomstbestendige, duurzame invulling gegeven aan een bestaande grotendeels, monumentale locatie. Er verdwijnt een bedrijfsbestemming in het buitengebied en door de ontwikkeling kunnen een Rijksmonument en een 2-tal gemeentelijke monumenten duurzaam behouden blijven. Dit is in lijn met de doelstellingen uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven. De planlocatie ligt niet in een gebied van nationaal belang.



Planspecifiek

Hoewel het plan geen rechtstreeks nationaal belang treft, geeft het met de realisatie van onder meer de 5 woningen en 5 recreatiewoningen een toekomstbestendige, duurzame invulling aan bestaande (deels) monumentale gebouwen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (oktober 2012) is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motatievereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen.

Planspecifiek

In het onderhavige plan is geen sprake van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat er binnen dit plan slechts sprake is van 5 nieuwe woningen, de 5 recreatiewoningen tellen binnen dit kader niet mee, wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik. Bovendien worden drie van de vijf woningen net als alle recreatiewoningen gerealiseerd binnen bestaand vastgoed, waarmee zonder meer sprake is van efficiënt ruimtegebruik. Hiermee wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan meerdere monumentale gebouwen op de planlocatie. Deze invulling kan niet worden gezien als een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland voor een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in een nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincies en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

Met betrekking tot woningbouw spreekt provincie Gelderland in haar omgevingsvisie de volgende ambities uit:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In **2035** zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in **2050** klimaatneutraal.

De provincie beschrijft haar aanpak in de omgevingsvisie als volgt:

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.



Planspecifiek

Strikt genomen voorziet het Gelderse beleid, buiten het VAB-beleid en het beleid rondom de ontwikkeling van landgoederen, niet zonder meer in het realiseren van woningen in het buitengebied. Door de unieke combinatie binnen het plan aan de Molenweg, waarin een bedrijfsbestemming in het buitengebied verdwijnt, twee gemeentelijke monumenten een duurzame toekomstgerichte invulling krijgen, wordt op deze unieke plek (met tevens het Rijksmonument de Kempermolen) het cultuurhistorisch ensemble teruggebracht en voor de toekomst behouden.

Het plan voorziet in een duurzame, toekomstbestendige oplossing voor een locatie met twee gemeentelijke monumenten en een Rijksmonument. Het plan maakt het mogelijk om op een duurzame wijze cultureel erfgoed te behouden voor de toekomst en biedt door de realisatie van de recreatiewoningen dit erfgoed van dichtbij te beleven. Dit geeft een impuls aan het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden en op onderdelen inmiddels meerdere keren geactualiseerd. De huidige versie is op 21 december 2022 vastgesteld en medio januari 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In de Omgevingsverordening is met betrekking tot woningbouw geregeld dat er per regio een regionale woonagenda moet worden opgesteld. De 7 gemeenten in de Achterhoek hebben hieraan invulling gegeven door in juli 2019 gezamenlijk in te stemmen met de kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen.

Op grond van artikel 2.65b van de Omgevingsverordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, worden ingegaan op de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken (inclusief de afweging die daarbij is gemaakt).

Verder is in verband met de aanwezige molen van belang dat in de Omgevingsverordening regels zijn gesteld omtrent de molenbiotop. Dit betreft een gebied met een straal van 400 meter rondom een historische of monumentale molen (gerekend vanaf het middelpunt van de molen). Een bestemmingsplan mag geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.

Planspecifiek

Zoals ook onder 3.2.1 aangegeven voorziet het Gelderse beleid, buiten het VAB-beleid en het beleid rondom landgoederen in principe niet in het bouwen van woningen in het buitengebied. Door de realisatie van de voorgestelde woningen en recreatiewoningen op deze unieke plek, is het echter mogelijk om de twee monumentale maalderijgebouwen te herstellen en te behouden voor de toekomst. Daarnaast wordt het met deze ontwikkeling niet langer mogelijk om bedrijvigheid uit te oefenen op deze locatie. Dat sluit aan bij het provinciale beleid om solitaire bedrijvigheid in het buitengebied te beperken.

De realisatie van 5 woningen binnen de voorkeursdoelgroep voorziet in een lokale behoefte en voldoet volledig aan de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw. Ook door realisatie van de 5 recreatiewoningen binnen de bestaande karakteristieke bebouwing aan Molenweg 23 wordt een streekeigen toekomstbestendige invulling gegeven aan de monumentale status van de planlocatie en wordt bovendien de mogelijkheid geboden deze van dichtbij te beleven. Onderhavig plan sluit daarmee aan op hetgeen in de Omgevingsverordening staat opgenomen.



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

- **Wateroverlast:** uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui.
- **Hittestress:** uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warmer tot veel warmer kan zijn op warme dagen. Dit is gebaseerd op de huidige bebouwde situatie en wijkt niet af van andere plekken met bebouwing in het buitengebied. De nieuwe woningen en recreatiewoningen zijn goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn die gebouwen ook minder gevoelig voor opwarming, wat onder meer relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Gezien de ligging in het buitengebied en de omgeving met verspreid liggende bebouwing is geen sprake van een stedelijk hitte-eiland. Het aantal warme nachten boven de 20 graden wijkt in het plangebied niet af van het aantal in het omliggende, onbebouwde buitengebied.
- **Droogte:** de bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden zien dat de situatie in 2050 verslechtert ten opzichte van de huidige situatie. Qua droogtegevoeligheid is het plangebied niet tot beperkt droogtegevoelig. Dat verslechtert in 2050 niet ten opzichte van de huidige situatie. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater meer dan nu in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- **Overstroming:** De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in de nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico voor het plangebied.

Volgens de Klimaatatlas Oude IJsselstreek is geen sprake van zodanige lokale klimaateffecten dat hiervoor op planniveau specifieke regels moeten worden gesteld. Wel is het gezien de lage grondwaterstanden zaak om hemelwater binnen het plangebied te bergen.

Voor wat betreft de molenbiotoop kan worden opgemerkt dat geen sprake is van nieuwe bebouwing die de windvang van de molen beperkt. Met betrekking tot het aan te planten groen wordt rekening gehouden met het feit dat er binnen de molenbiotoop zonder vergunning geen beplanting mag worden aangebracht, die hoger wordt dan de hoogte van de onderste punt van een verticaal staande molenwiek. Dat betreft hier een hoogte van 3,75 meter boven maaiveld.

3.2.3 Koersnotitie 'Beleef het in Gelderland'

In Gelderland wordt het gedachtegoed van waardevol toerisme omarmd. Dit houdt in dat toerisme waardevol is en samenhangt met bijvoorbeeld natuur, cultuur en erfgoed en mobiliteit. Zo zijn in diverse regio's ambities vastgesteld die onderstrepen dat de vrijetijdseconomie bijdraagt aan het beschermen en versterken van natuur en landschap en het verbeteren en vergroten van de leefbaarheid voor inwoners. Daarnaast zorgt toerisme ervoor dat de inwoners van Gelderland gebruik kunnen maken van de kwalitatieve culturele en recreatieve voorzieningen die de provincie biedt.

De koersnotitie "Beleef het in Gelderland" stelt de toeristische en recreatieve kwaliteiten van Gelderland centraal. Dit is goed voor de economie en het voorzieningenniveau. Gelderlanders profiteren ook op een andere manier van de sterke toeristisch-recreatieve sector. De uitgaven van de bezoekers zorgen ervoor dat sommige voorzieningen, zoals een supermarkt, blijven bestaan. Ze maken extra investeringen haalbaar die onze provincie aantrekkelijker maken om in te wonen en werken, met meer mogelijkheden voor sport en ontspanning. En ze dragen bij aan behoud van natuur en cultuurhistorische waarden.



Planspecifiek

De beoogde situatie aan de Molenweg past helemaal binnen het verhaal van “Beleef het in Gelderland”. Door de realisatie van de woningen en de recreatiewoningen (beide in een gemeentelijk monument) blijft waardevol cultureel erfgoed duurzaam behouden. Bovendien maakt de realisatie van de recreatiewoningen het van dichtbij beleven van dit cultureel erfgoed mogelijk.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie paragraaf 3.3.3).

Planspecifiek

Voor de planlocatie waren reeds 2 woningen opgenomen in de Beleidsnotitie woningbouwplanning. Door 3 woningen extra toe te staan, wordt het mogelijk om het bestaande ensemble van gemeentelijke monumenten, inclusief een rijksmonument, op de planlocatie te behouden en een toekomstbestendige invulling te geven.

Met het plan wordt een gewenste invulling gegeven aan de transitie van het platteland. In het plan verdwijnt een bedrijfsbestemming uit het buitengebied en maakt het herstel en behoud van een monumentale locatie mogelijk.

En door de realisatie van de recreatiewoningen ontstaat tevens de mogelijkheid deze unieke cultuurhistorische locatie van dichtbij te beleven.



3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

De regionale woonagenda 2015-2025 is begin 2015 tot stand is gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden, alsmede door de besturen van de woningcorporaties en GS van de provincie, vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen. Samen met organisaties, ondernemers en bewonersorganisaties willen gemeenten, woningcorporaties en provincie in partnerschap aan de slag met het realiseren van de ambities, doelen en kansen uit deze agenda.

Ten aanzien van wonen wordt in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vooral ingezet op minder nieuwe woningen. Dit in verband met de krimp. Feit is dat er in de achterhoek geen sprake meer is van krimp, maar juist van groei. Er is dus behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

Planspecifiek

Zoals aangegeven onder 3.3.1 waren in de Beleidsnotitie woningbouwplanning reeds 2 woningen opgenomen voor deze locatie. Door de 3 woningen extra toe te voegen wordt het mogelijk om de op de planlocatie aanwezige gemeentelijke monumenten te behouden en een duurzame functie te geven.

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De Thematafel Wonen en Vastgoed van de regio Achterhoek heeft op 20 juni 2019 een regionaal kader afgestemd en oarmrd over de toe te voegen woningbouw in de Achterhoek. Het beleidsdocument “Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek” beschrijft dit regionale kader en is vastgesteld op 26 september 2019 door de gemeenteraad. Naast het regionale kader beschrijft het beleidsdocument de te hanteren werkwijze en het monitoren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Het vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 is vastgesteld.

Aanleiding van de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ is het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWL0), dat laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien en dat betekent dat er extra woningen moeten komen boven op het aantal dat in afspraken is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt te zien valt. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen voor starters en senioren.

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

1. Behoefte is aangetoond: Per cluster/kern wordt bepaald welke woningtypes en prijssegmenten nodig zijn.
2. Voorrang voor transformatie van leegstand vastgoed: Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding: Op uitleglocaties wordt in principe niet gebouwd. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hier gevolgd.

Verder is in het beleidsdocument een 4^e (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

Planspecifiek

In dit plan worden vijf woningen gerealiseerd. In de Beleidsnotitie woningbouwplanning waren voor deze locatie (Molenweg 21) twee wooncontingenten opgenomen. Het is niet haalbaar gebleken om de herontwikkeling van het monument met de opbrengst van twee woningen te bekostigen.



Zoende is besloten dat het, onder de nieuwe criteria, aanvaardbaar is om drie extra woningen toe te kennen. Deze drie extra woningen vallen onder de nieuwe criteria en moeten daarom als senioren en/ of starterswoningen worden uitgewerkt. De twee eerder toegekende contingenten vanuit de Beleidsnotitie woningbouwplanning hoeven niet aan deze criteria te voldoen.

De vijf recreatiewoningen aan de Molenweg 23 worden wat woningbouw betreft buiten beschouwing gelaten, maar door deze in te vullen in bestaande monumentale hoofdgebouw (maalderij) en bijgebouw (bakkerij) aan de Molenweg 23 wordt een blijvende duurzame invulling gevonden voor dit deel van het plangebied.

Met het plan wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan twee gemeentelijke monumenten, naast een Rijksmonument (de Kempermolen), blijft het streekeigen culturele erfgoed behouden en geeft het plan een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe de gemeente Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

In deze structuurvisie is voor Breedenbroek onder meer het volgende opgenomen: Breedenbroek ligt als een lint langs de doorgaande route Gendringen-Dinxperlo en heeft circa 960 inwoners. Het tegenwoordige dorp Breedenbroek is ontstaan uit het buurtschap Klein Breedenbroek en de lintbebouwing langs de weg naar Sinderen. Halverwege de 19^e eeuw is men begonnen met bouwen. De Terborgseweg deelt het dorp in tweeën. De gemeente streeft naar het behoud van karakteristieke dorpse elementen in de bebouwingsstructuur.

De woningvoorraad bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen: (half)vrijstaande huizen met royale tuinen. Het dorp heeft daardoor een open en groen karakter. De grootste dorpsuitbreidingen vonden plaats in de tweede helft van de 20e eeuw, door de aanleg van de Bakkerskampstraat/ Krommenhorst in de jaren '70/'80 en meer recentelijk Het Rabelink.

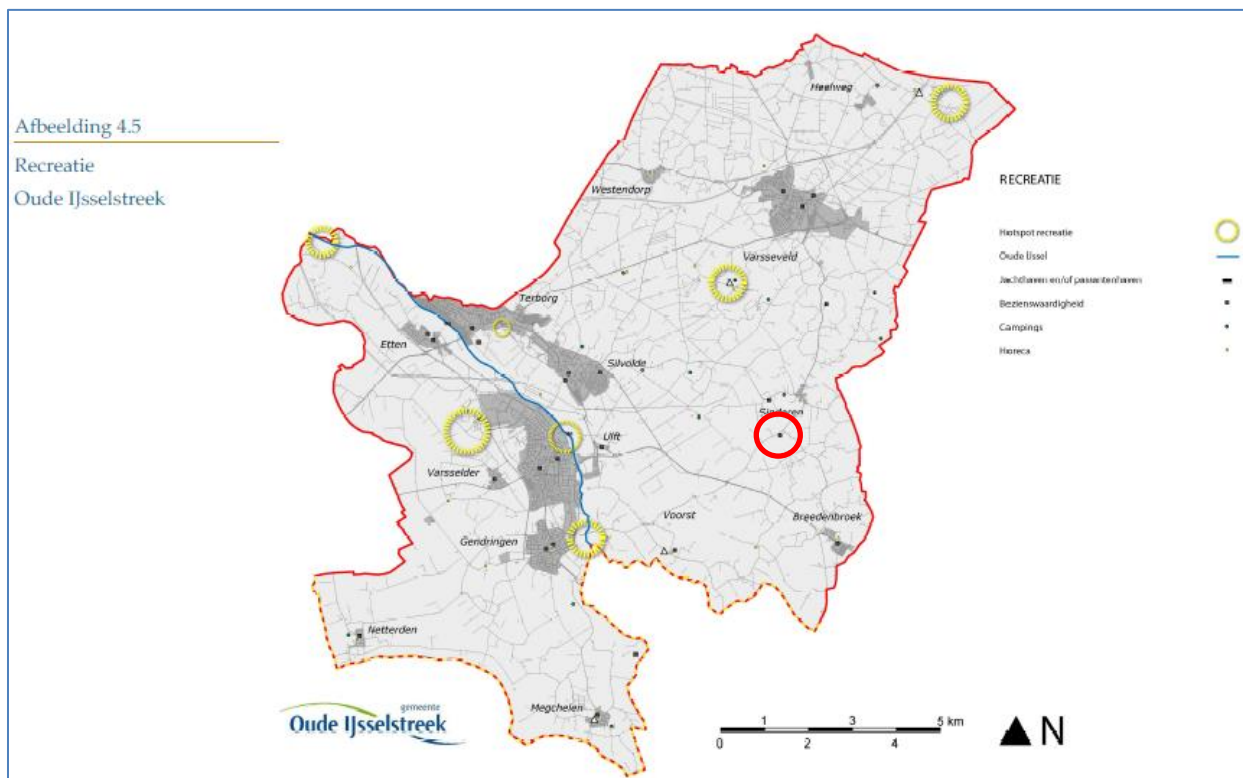
Breedenbroek beschikt over een klein aantal voorzieningen in het centrum van het lint, waaronder een school en een café-restaurant. In het lint langs de Terborgseweg bevinden zich naast enkele waardevolle, historische panden, ook meerdere bedrijven. De agrarische bedrijvigheid is gedurende de afgelopen decennia nagenoeg volledig uit het dorp verdwenen. In het buitengebied van Breedenbroek bevinden zich een minicamping en een aantal kerkepaden.

Met betrekking tot “wonen” is in de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 het volgende opgenomen: behoud en versterking van de bestaande woonomgeving. Tevens wordt genoemd dat woningbouwmogelijkheden voornamelijk liggen op inbreidingslocaties en in het centrum.

Ten aanzien van recreatie en toerisme is in de structuurvisie een overzichtskaart opgenomen met daarop onder meer de hotspots recreatie en de bezienswaardigheden binnen de gemeente Oude IJsselstreek.



Op deze kaart is de Kempermolen opgenomen als bezienswaardigheid (zie figuur 17).



Figuur 17: overzichtkaart recreatie in Oude IJsselstreek, met rood omcirkeld als bezienswaardigheid aangemerkt: de Kempermolen (bron: structuurvisie Oude IJsselstreek 2025)

Planspecifiek

Door, naast de eerder in Beleidsnotitie woningbouwplanning opgenomen twee woningen aan de Molenweg 21, hier drie extra woningen toe te staan, kan de planlocatie waar cultuurhistorie samenkomt met een Rijksmonument en twee gemeentelijke monumenten duurzaam behouden blijven.

De beoogde woningen worden weliswaar gerealiseerd in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek, maar deze maatwerkoplossing (woningen, recreatiewoningen en kantoorfunctie) maakt het mogelijk om de gehele locatie Molenweg 21 en 23 een toekomstbestendige invulling te geven aan twee gemeentelijke monumenten, naast het bestaande Rijksmonument, de Kempermolen.

De Kempermolen aan de Molenweg 23 is in de structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 opgenomen als bezienswaardigheid.

Dit plan herstelt in samenhang het historisch gegroeide ensemble aan de Molenweg 21 en 23 en helpt door de beoogde invulling het platteland leefbaar te houden. Met het plan wordt, zoals aangegeven, een toekomstbestendige invulling gegeven aan deze gemeentelijke monumenten en het plan geeft een kwaliteitsimpuls aan de leefbaarheid van buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek in combinatie met de recreatieve belevingswaarde daarvan.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

In haar Toekomstvisie schetst de gemeente Oude IJsselstreek het strategische perspectief voor de gemeente Oude IJsselstreek. Zij sorteert daarmee voor op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2023. In de Omgevingswet wordt alle wet- en regelgeving over de fysieke leefomgeving gebundeld. Deze wet gaat veel vragen van een gemeente, en van alle initiatiefnemers in de gemeente. Als eerste stap die de gemeente zet op dit pad is deze Toekomstvisie ontwikkeld.



In haar Toekomstvisie heeft Oude IJsselstreek zichzelf een aantal opgaven gesteld waarmee een antwoord kan worden geboden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. Deze gaan richting geven in de ontwikkelingen die de komende jaren gaan plaatsvinden. Hieronder worden de opgaven benoemd en nader toegelicht.

Benut de stroom van de Oude IJssel

De Oude IJssel vormt het natuurlijke 'blauwe goud' dat door onze gemeente stroomt. De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.

Florerende Smart Industry

Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).

Vitaal platteland

Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in onze gemeente. De landbouwsector is voor ons als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Wij zien dat het platteland zich het komende decennium ontwikkelt tot een multifunctioneel buitengebied.

De allernieuwste energie

In onze gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen maken we optimaal gebruik van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. We willen als gemeente energieneutraal zijn in 2030.

Groene parels

Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen prachtige landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.

Gezond oud worden én gezond jong zijn

Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten we vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten bieden we voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen.

Het witte vel

Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Want hoe we ook vooruit turen, zowel de nabije als de verre toekomst kennen we niet. Er zullen zich tal van zaken voordoen die ons dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties.

Planspecifiek

De plannen aan de Molenweg voorzien in de ontwikkeling van een vitaal platteland en geven invulling aan recreatie en beleving van cultuurhistorische waarden. Dat past binnen de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.



3.4.3 Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020 - 2024

Het gemeentebestuur spreekt hierin zijn toeristische ambities uit. Er liggen veel kansen. Toerisme is een belangrijk onderdeel van onze economie en zorgt voor werkgelegenheid. Samen met ondernemers en betrokken partijen werken we de komende jaren aan de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de toeristische sector.

In deze Beleidsnotitie worden ambities uitgesproken. Eén van de ambities betreft het bijzondere vormen van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden.

Verder wordt in deze Beleidsnotitie beschreven waarop gedoeld wordt:

- Een toename van de toeristische overnachtingen;
- Stimulering van de lokale economie;
- Meer veelzijdigheid en onderscheidend vermogen in het dag- en verblijfsaanbod;
- Capaciteit verblijfsaccommodaties uitbreiden d.m.v. vernieuwende concepten die aansluiten

Ook staat er in de Beleidsnotitie dat is geconstateerd dat het aantal recreatieve overnachtingen binnen onze gemeente achterblijft bij ontwikkelingen elders in de regio. “Willen we onze doelen behalen en de kansen benutten, dan moeten we de komende jaren inzetten op bijzondere vormen van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden.”

Planspecifiek

In de beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024 worden verschillende ambities genoemd. Specifiek wordt als ambitie de “bijzondere vormen van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden” genoemd. Het plan, waarin naast woningbouw aan de Molenweg 21 tevens wordt voorzien in 5 recreatiewoningen, in de voormalige maalderij en bakkerij aan de Molenweg 23, past volledig in de ambitie om bijzondere verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden te bieden.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De ‘Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek’ is een aanvulling op het beleidsdocument ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ voor het toetsen van woningbouwplannen. Het beleidsdocument is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2020 (aangepast op 22 april 2021) en dient als een instrument om te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betekent de bouw van de ‘juiste’ woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties. De woningbehoefte binnen de gemeente bestaat voornamelijk uit levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor de startersdoelgroep.

Vier typen woningbouwplannen zijn te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties ‘van binnen naar buiten’.
- Buitengebied: woningsplitsing van bestaande woningen.
- Buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB’s).
- Buitengebied: landgoederen met verplichte natuurcompensatie.

Planspecifiek

Hoewel de vijf gewenste recreatiewoningen niet vallen binnen dit beoordelingskader, passen deze helemaal binnen de ambities zoals opgenomen in de Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024.

In onderhavig plan worden drie van de vijf woningen gerealiseerd in het bestaande vastgoed, een gemeentelijk monument (Molenweg 21). Met de twee levensloopbestendige nieuwbouwwoningen (op de plek van voormalige bedrijfswoning met schuur), de drie woningen in de voormalige maalderij en de vijf recreatiewoningen in bestaande onbenut vastgoed, wordt maatwerk verleend.



Aan de Molenweg 21 waren in een eerder stadium reeds 2 woningen toegestaan en opgenomen in de Beleidsnotitie woningbouwplanning. De extra 2 seniorenwoningen en starterswoning in de voormalige maalderij, waarvan nu sprake is in het plan, passen binnen het beleid, waarin de voorkeur uitgaat naar levensloopbestendige woningen en woningen voor starters.

Dit maatwerk is niet onwenselijk zolang de overeengekomen oplossing direct bijdraagt aan de doelstellingen van het woningbouw-/ruimtelijk beleid. Er wordt door dit maatwerk een toekomstbestendige invulling aan een locatie met daarop 2 gemeentelijke monumenten gegeven.

Daarmee voldoet het plan aan de kwaliteitscriteria uit het woningbouwbeleid.



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Molenweg 23

De ontwikkelingen aan de Molenweg 23 vinden allen plaats binnen bestaande gebouwen. Een bodemonderzoek op deze locatie is niet noodzakelijk geacht.

Molenweg 21

Aan de Molenweg 21 wordt, onder meer na sloop van de bestaande bedrijfswoning en schuur, nieuwbouw gepleegd. Zodoende is door Econsultancy Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (oktober 2019 - rapportnummer 10141.001). Met betrekking tot de onderzoeken zoals deze zijn uitgevoerd aan de Molenweg 21 kan het volgende worden opgemerkt (voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlagen 2-1 tot en met 2-4).

Verkennend bodemonderzoek

Er wordt vanuit gegaan dat er op deze locatie sprake is van een gesloten grondbalans. Eventueel af te voeren grond zal onderzocht worden op PFAS.

Econsultancy adviseert om een nader onderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de sterke PAK-verontreiniging in de bovengrond ter plaatse van deellocatie B. Deze PAK-verontreiniging, welke in 2004 al bij een bodemonderzoek is vastgesteld, is nog steeds op de locatie aanwezig. In het kader van de geplande bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw zal deze verontreiniging eerst verder afgeperkt moeten worden alvorens er een sanering kan plaatsvinden.

Verkennend onderzoek asbest in bodem

Er is geen asbest gevonden. In geval van grondwerkzaamheden op deze locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen (zie bijlage 2-1).

Nader bodemonderzoek

Het nader bodemonderzoek (zie bijlage 2-2) heeft de volgende doelstellingen:

- het vaststellen van de aard en de omvang van het geval van bodemverontreiniging (vooral nog tot maximaal aan de perceelsgrenzen);
- het geven van uitsluitel of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het, indien noodzakelijk, maken van een inschatting van de milieuhygiënische risico's.

Geconcludeerd wordt dat het hier een geval van niet ernstige bodemverontreiniging betreft. Er wordt geadviseerd om de met PAK verontreinigde bodem voorafgaand aan de nieuwbouw te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak.



Plan van aanpak en sanering

Op 26 mei 2020 is een definitieve versie van het plan van aanpak voorgelegd aan de gemeente Oude IJsselstreek. Op 8 september 2020 is het evaluatierapport (zie bijlagen 2-3 en 2-4) van de uitgevoerde sanering voorgelegd aan bevoegd gezag.

Evaluatie sanering

Bij schrijven d.d. 9 oktober 2020 heeft gemeente Oude IJsselstreek te kennen gegeven dat de geformuleerde saneringsdoelstelling voor de locatie aan de Molenweg 21 is gehaald (zie bijlage 2-5).

Concluderend

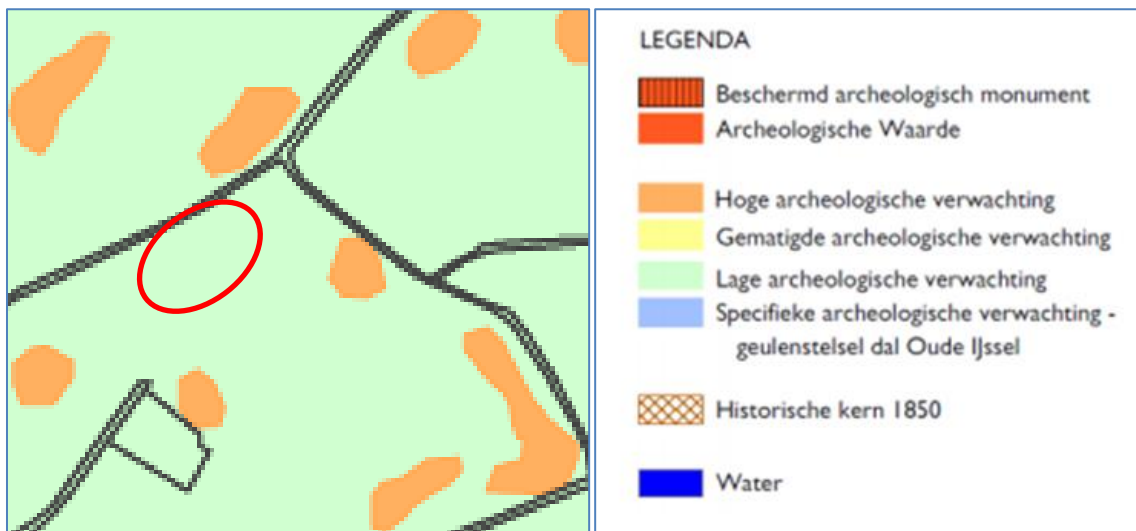
Ten aanzien van het aspect bodem is er, na sanering, sprake van een goed woon- en leefklimaat. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden is een wettelijke verplichting. De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening.

Zowel de voormalige maalderij op Molenweg 21 als het bedrijfsgebouw aan de Molenweg 23 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De beschrijvingen op basis waarvan deze gemeentelijke monumentenstatus is gebaseerd zijn opgenomen in bijlagen 7-1 en 7-2.

Uit de gemeentelijke kaart "Archeologische waarden en verwachtingen (zie figuur 18a), blijkt dat de planlocatie is gelegen in een gebied met: lage archeologische verwachting.

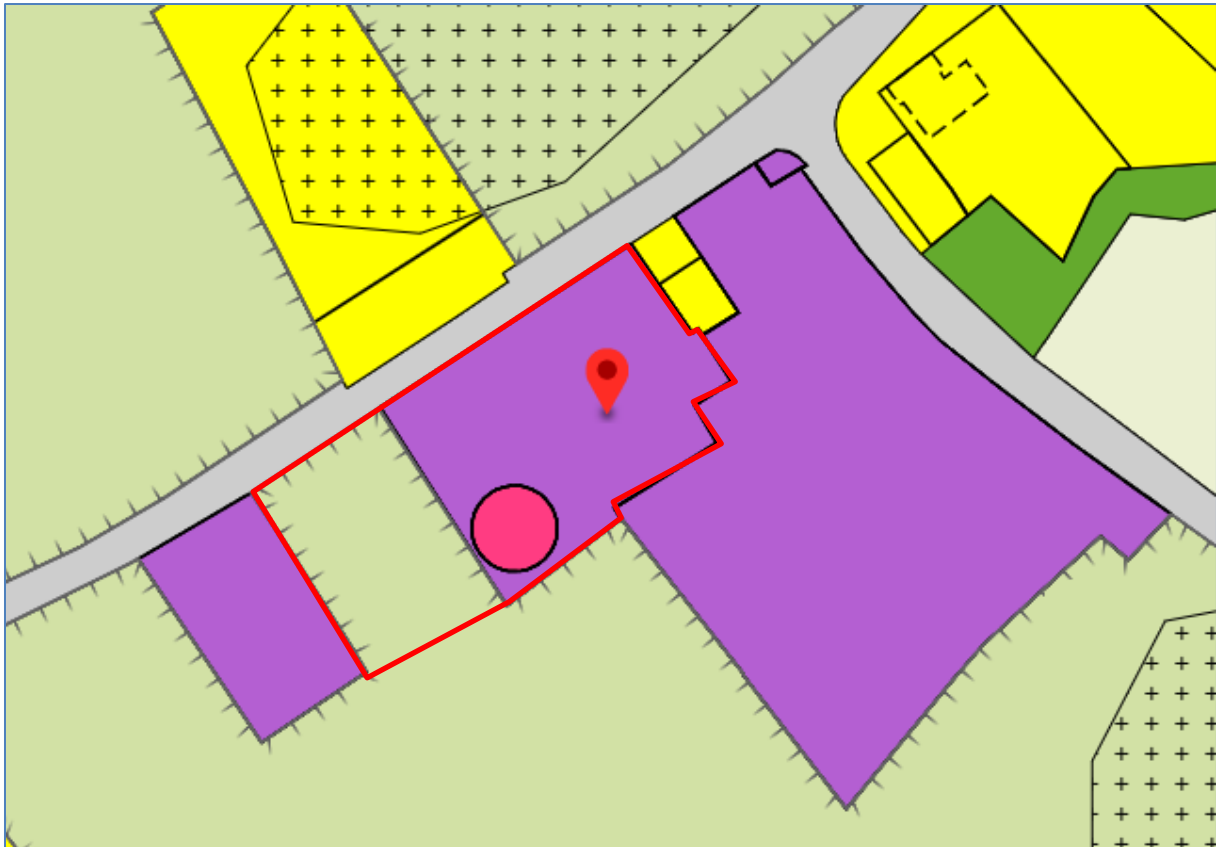


Figuur 18a: uitsnede gemeentelijke kaart Archeologische waarden en verwachtingen, met rood omcirkeld de planlocatie

De locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde van de ondergrond binnen de gemeente Oude IJsselstreek zijn vastgelegd in verbeelding en de regels, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (figuur 18b).

Voor de planlocatie aan de Molenweg is in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming met een archeologische verwachtingswaarde opgenomen.





Figuur 18b: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" met rood omlind de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan geen nadere aanduiding ten aanzien van archeologie of cultuurhistorie. Daarbij betreft het een ruimtelijk plan van beperkte aard en omvang. Onderzoek naar archeologische waarden is daarom niet noodzakelijk.

Mocht tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de Erfgoedwet 2016 artikel 5.14 bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Regioarcheoloog of de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed, zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Uiteraard wordt bij aantreffen van archeologische waarden ook de gemeente geïnformeerd.

Concluderend

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



4.3 Flora en Fauna

Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten (flora en fauna) niet worden gefrustreerd. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

Natura 2000-gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie. Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied is het Korenburgerveen en bevindt zich op een afstand van circa 15,7 kilometer (op circa 8,4 km is een Duits Natura 2000-gebied gelegen, NSG Hetter-Millinger Bruch).

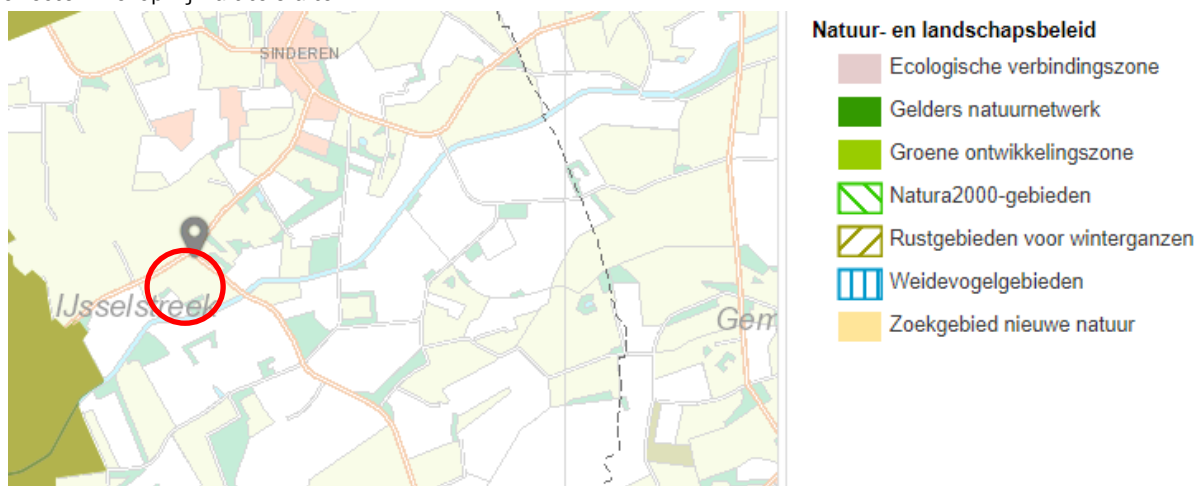
Gezien de grote afstand, tussenliggende versturende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kernen Varsseveld, Lichtenvoorde en Aalten en de beperkte omvang van het voorgenomen plan aan de Molenweg te Breedenbroek, mag worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden.

In de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet stikstofreductie en natuurverbetering is geregeld dat kortdurende, tijdelijke activiteiten zoals sloop-, aanleg en bouwwerkzaamheden zijn vrijgesteld van de gevolgen van de eventuele stikstofdepositie als gevolg van het uitvoeren van het plan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 2 november 2022 echter uitgesproken dat van deze vrijstelling geen gebruik mag worden gemaakt. Dat betekent dat voor de sloop-, aanleg- en bouwfase een vergunningplicht toch weer een vergunningplicht kan gelden op grond van de Wet natuurbescherming.

In deze situatie is sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling op ruime afstand van Natura 2000-gebieden, waarbij geen stikstofeffecten zijn te verwachten. Om deze aanname te controleren zijn stikstofberekeningen uitgevoerd naar de gebruiksfase en bouw-/aanlegfase (zie bijlage 9). Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd voor beide fase gecombineerd in één kalenderjaar (zie ook bijlage 9). Hieruit komt naar voren dat de bijdrage van het plan op een Natura 2000-gebied niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar, zodat hiermee is bevestigd dat stikstofeffecten zijn uit te sluiten.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk, zodat negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten.



Figuur 20 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)



4.3.3 Soortenbescherming

Molenweg 23

De ontwikkelingen aan de Molenweg 23 vinden allen plaats binnen bestaande gebouwen. Er vinden enkele interne verbouwingen plaats.

Voor deze locatie is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd om vast te stellen dat bij de voorgenomen werkzaamheden geen natuurwaarden worden aangetast.

Op 13 juli 2021 is op de onderzoekslocatie onderzoek verricht. Het onderzoek is beschreven in de Quicksan flora en fauna, welke is toegevoegd als bijlage 3-3 (d.d. 19 juli 2021 – rapportnummer 16419.001).

De conclusie luidt kort samengevat:

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien nestplaatsen buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortengroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/ verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/ of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Molenweg 21

Door Econsultancy is op de planlocatie een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van (beschermde) soorten flora en fauna. Het onderzoek is beschreven in de Quicksan flora en fauna welke is toegevoegd als bijlage 3-1 (d.d. 9 september 2019 – rapportnummer 1014.002).

Gekeken is naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies.

Vleermuizen

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Een dergelijk aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus, 2017). Dit houdt in dat afhankelijk van de potentiële functies er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dient te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het plan.

Steenmarter

De steenmarter is beschermd volgens het regime van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming (andere soorten). Volgens Artikel 3.10 lid b is het verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van steenmarters te beschadigen. Gelet op de langdurige leegstand zou het op de onderzoekslocatie kunnen gaan om een vaste voortplantingsplaats of dagrustplaats.



De sloop en renovatie van de bebouwing zal in geval van aanwezigheid van een steenmarter leiden tot overtreding van Artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Om de functie van de bebouwing voor steenmarter te bepalen is daarom een aanvullend onderzoek naar de soort benodigd. Met behulp van een cameraonderzoek kan de functie van de bebouwing voor de soort bepaald worden.

Naar aanleiding van de uitgevoerde Quickscan wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Deze is uitgevoerd en de resultaten van dit vervolgonderzoek zijn opgenomen in de bijlage (zie bijlage 3-2, Plan, rapportnr. 10141.005, d.d. 3 september 2020).

Vervolgonderzoek/Plan van aanpak

Vleermuizen

Tijdens het aanvullend vervolgonderzoek naar vleermuizen is geen vaste verblijf- en/of kraamplaats vastgesteld.

Steenmarter

Tijdens het vervolgonderzoek naar aanwezigheid van steenmarters is deze niet vastgesteld.

Steenuil/kerkuil

Tijdens het aanvullende onderzoek, is het verblijf van een paartje steenuilen vastgesteld in en nabij de maalderij. De rust- en voortplantingsplaats van de steenuil is niet duurzaam te behouden. Ook is gebleken dat de maalderij en de (te behouden) kapschuur worden gebruikt als rustplaats door een kerkuil.

De volgende maatregelen worden voorgesteld en zijn ook als zodanig door onderzoeksbureau Econsultancy besproken en afgestemd met de provincie Gelderland (zie ook projectplan in bijlage 3-2):

- alternatieve nestplaatsen (2 steenuilkasten en 2 kerkuilkasten) aanbieden in directe omgeving (als mitigerende en compenserende maatregel). De broedkasten zijn inmiddels geplaatst (september 2020);
- inschakelen lokale uilenwerkgroep om de kasten te monitoren (en om eventuele toekomstige jonge uilen te ringen);
- werkzaamheden buiten broedseizoen opstarten;
- het handmatig verwijderen van dakpannen van de Maalderij dient onder begeleiding van een ter zake deskundig ecoloog te worden uitgevoerd.

Concluderend gebieds- en soortenbescherming Molenweg 21 en 23

Het aspect soortenbescherming (flora en fauna) vormt, met in achtneming van de voorgestelde maatregelen voor de locatie Molenweg 21, zorgvuldig handelen en de wettelijke zorgplicht (zie bijlage 3-2 Plan) geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

4.4 Geluid

Molenweg 21: wegverkeerslawaai

De 5 nieuwe woningen komen te liggen buiten de bebouwde kom. De vervoersbewegingen ten gevolge van deze ontwikkelingen worden direct opgenomen in het heersende verkeersbeeld en hebben geen invloed op de bestaande woningen in de omgeving.

Daarnaast is ten behoeve van de gewenste situatie akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai.

Over de Molenweg en Den Dam mag men maximaal 60 kilometer per uur rijden. Aan de hand van akoestisch onderzoek is beoordeeld of er ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een aanvaardbaar akoestische kwaliteit.



Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van woningen aan de Molenweg 21. Deze (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Molenweg en Den Dam. De geluidsbelasting op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader (zie bijlage 4-1, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, rapportnr. 10141.003, versienummer D3, d.d. 25 januari 2023).

Hieronder de belangrijkste bevindingen, conclusies en aanbevelingen:

Alleen ten gevolge van de Molenweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 5 dB overschreden op woningen 1, 3 en 4. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Vanwege de geluidbelasting door de Molenweg is een afweging van geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Uitgangspunt hierbij is dat de gevels aan de kant van de Molenweg worden uitgevoerd als dove gevel. Een voordeur past hier dan niet binnen, omdat deze deuren niet kunnen worden aangemerkt als bij uitzondering te openen delen. Als gevolg daarvan blijven de voordeuren alleen als beeldelement bestaan. De hoofdingangen worden aan de achterzijde gepositioneerd.

Uit de maatregelenafweging vanwege overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van de Molenweg op woningen 1, 3 en 4 is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. Voor woning 4 dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor woning 1 en 3 kan op grond van het Bouwbesluit het van rechtens verkregen niveau worden gehanteerd, omdat sprake is van transformatie van een bestaand gebouw.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Om die reden is onderzoek gedaan naar de gevelwering en het binnenniveau van woning 1 tot en met 3. Voor woning 4 heeft ten gevolge van het aanvragen van een hogere waarde tevens onderzoek naar de gevelwering van de nieuwbouwwoning plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport in bijlage 4-2 "Onderzoek geluidwering gevels Molenweg 21 te Breedenbroek" (Econsultancy, rapportnummer 10141.007, versie D2, 23 november 2021).

In dat onderzoek naar de karakteristieke geluidweringen is voor woningen 1 tot en met 3 inzichtelijk gemaakt wat de binnenniveaus zijn op basis van de hoogste geluidbelasting en maatgevende geluidruimtes. Voor woning 4 is per verblijfsruimte en verblijfsgebied op basis van het Bouwbesluit de te realiseren en de voor het bouwplan berekende karakteristieke geluidwering afgerond weergegeven in onderstaande tabel. Geconcludeerd kan worden dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen geen akoestische belemmeringen gelden.

woning	verdieping	verblijfsruimte	binnenniveau [dB]	
			eis	berekend
1-3	begane grond	woonkamer/keuken 0.03	≤ 33	≤ 31
	1 ^e verdieping	slaapkamer 1.02	≤ 33	≤ 32
		slaapkamer 1.03	≤ 33	≤ 32

woning	verblijfsgebied	G _{A,k} [dB]		verblijfsruimte	G _{A,k} [dB]	
		eis	berekend		eis	berekend
4	begane grond	≥ 28	29	woonkamer / keuken	≥ 26	29

Nu de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer ter hoogte van de niet-dove gevels maximaal 53 dB bedraagt, en deze waarde de maximaal te ontheffen waarde niet overschrijdt, zal deze ontheffing in de procedure ter verkrijging van de omgevingsvergunning worden aangevraagd.



Molenweg 21: geen belemmering bedrijfsvoering Den Dam 2

Op Den Dam 2 is een bedrijf gevestigd. Het bestemmingsplan maakt formeel de vestiging van een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Feitelijk is sprake van een bedrijf met twee (web)winkels en een sportcentrum. Het sportcentrum bestaat uit meerdere inpandige sportruimtes en buitenruimtes die voornamelijk zijn gericht op survivalruns. Hiervoor is op 15 september 2022 een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend (zie bijlage 8-1). Zoals blijkt uit paragraaf 4.6 wordt voor dit bedrijf niet voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand van 10 meter. Geluid is hierbij het voor de richtafstand maatgevend milieuaspect. Om die reden heeft Econsultancy akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het bedrijf in de gemelde situatie (zie bijlage 8-4, rapportnr. 10141.004, versienr. D5, d.d. 16 december 2022). Uit dat onderzoek volgt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen wordt voldaan aan zowel de richtwaarde uit de VNG-publicatie als de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het maximale geluidniveau en de indirecte hinder voldoen daarbij aan de richt- en grenswaarden. Het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding.

Molenweg 23

Recreatiewoningen vallen buiten het beoordelingskader van wegverkeerslawaai. De recreatiewoningen in het voormalige bedrijfsgebouw worden op geruime afstand van de Molenweg gerealiseerd. Bovendien worden deze recreatiewoningen afgeschermd door het gebouw met daarin het kantoor.

Het is aannemelijk dat er, gezien deze omstandigheden en het feit dat het hier recreatiewoningen betreft, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De vijfde recreatiewoning wordt gerealiseerd in de voormalige bakkerij. Dit gebouw is gelegen op ruim 30 meter afstand van de Molenweg. Gezien deze afstand wordt in het kader van de beoordeling van wegverkeerslawaai uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het voormalige bakkerijgebouw is gesitueerd op de grens met het naastgelegen bedrijf. Het bestemmingsplan maakt op Molenweg 27 formeel de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 2 mogelijk. In werkelijkheid bevindt zich hier een servicelocatie van een koelinstallatiebedrijf (milieucategorie 1). In een gemengd gebied geldt voor een dergelijke situatie een gecorrigeerde richtafstand van 0 meter. Gezien de feitelijke bedrijfssituatie en het feit dat het hier een recreatiewoning betreft, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie verder de overwegingen in paragraaf 4.6 op dit punt.

Concluderend

Ten aanzien van geluid is er, met inachtneming van de toepassing van de voorgestelde maatregelen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Ook bij de recreatiewoningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Molenweg 21 en 23.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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



Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de NIBM-grens overschrijdt. De NIBM-grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Die NIBM-grens ligt in beide gevallen bij een jaargemiddelde concentratie van 1,2 µg/m³.

Met de komst van de 5 extra woningen en 5 recreatiewoningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. In het kader van de "worst-case"- benadering worden in het kader van de beoordeling van de luchtkwaliteit, de recreatiewoningen als volwaardige woningen beschouwd. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal (norm volgens CROW-publicatie). Er wordt voor de "worst-case" benadering (waarbij de recreatiewoningen worden meegewogen als zijnde volwaardige woningen) derhalve uitgegaan van 10 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 80 per etmaal.

Door middel van de NIBM-tool is berekend of het extra verkeer invloed heeft op de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM).

In figuur 21 is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 21: NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Verder is in en in de omgeving van het plangebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Daarnaast is geen sprake van realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Concluderend

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens draagt het plan niet in betekende mate bij aan de heersende luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Andersom mag een gewenste ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) worden per toegestane milieucategorie richtafstanden gesteld. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden.

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

Figuur 22: richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: www.infomil.nl)

In de nabijheid van de planlocatie aan de Molenweg 21 en 23 liggen locaties met de enkelbestemming "bedrijf". De gewenste invulling van het plangebied en de bedrijven aan de zuidoost- en westzijde van het plangebied in combinatie met de woonbestemmingen aan de noord- en noordoostzijde zorgen voor een zodanige functiemenging, dat het plangebied kan worden getypeerd als "gemengd gebied". Op grond daarvan kunnen volgens de systematiek van de VNG-publicatie de richtafstanden met 1 afstandsstep worden verkleind. Naast omliggende bedrijven moet ook rekening worden gehouden met de in het plangebied gelegen traditionele molen.



Molen

De in het plangebied aanwezige Kempermolen is een korenmolen met enige regelmaat door vrijwilligers in gebruik wordt gesteld. Er kan op bepaalde momenten sprake zijn van het optreden van geluid en slagschaduw:

- Voor geluid geldt dat de molen alleen af en toe in de dagperiode in werking is, zodat zeker kan worden voldaan aan de waarde van 47 dB Lden (als jaargemiddelde). Bij het voldoen aan die waarde is het woon- en leefklimaat niet in het geding.
- Slagschaduw is van toepassing als de molen (af en toe) in de dagperiode in werking is. Wanneer gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden bij ramen in de woningen, dan is er volgens algemeen aanvaarde inzichten (zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer) sprake van hinder waartegen maatregelen moeten worden genomen. De beoogde woningen staan aan de noordwestzijde van de windmolen. Tijdens een zonnige dag kan op bepaalde uren sprake zijn van slagschaduw op de ramen in de woningen. Op een bewolkte dag is er geen sprake van slagschaduw. Gelet op het beperkte in werking zijn van de molen is het aannemelijk dat niet meer dan 17 dagen per jaar tijdens zonnige dagen slagschaduw optreedt. Dit maximaantal dagen wordt volgens de exploitant van de molen niet overschreden. De mogelijke hinder van slagschaduw is daarmee aanvaardbaar.

Geluid en slagschaduw van de molen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Woningen Molenweg 21

In de door Econsultancy uitgevoerde Quickscan Bedrijven en milieuzonering (bijlage 5, rapportnr. 10141.004, d.d. 7 december 2020) is een gebiedsanalyse gemaakt en zijn de voorkomende functies en gewenste functies nader beoordeeld in het kader van de in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden. Econsultancy heeft dit onderzoek uitgevoerd ten behoeve van voorgenomen realisatie en renovatie van de bestaande maalderij tot 3 woningen en de sloop van de agrarische bedrijfswoning en nieuwbouw van 2 seniorenwoningen aan de Molenweg 21 te Breedenbroek. Het plangebied ligt volgens de quickscan niet binnen de richtafstanden van omliggende inrichtingen.

Voor de bedrijfslocatie Den Dam 2 moet echter een kanttekening worden gemaakt. Het bestemmingsplan maakt hier formeel de vestiging van een bedrijf in maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Feitelijk is sprake van een bedrijf met twee (web)winkels en een sportcentrum, dat op zich kan worden gezien als een categorie 2-bedrijf. Het sportcentrum bestaat uit meerdere inpandige sportruimtes en buitenruimtes die voornamelijk zijn gericht op survivalruns. Hiervoor is op 15 september 2022 een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend (zie bijlage 8-1). Hierbij wijkt de grens van de inrichting af van de grens van de bedrijfsbestemming. Het bedrijf wenst namelijk een deel van het perceel op de hoek tussen Molenweg 19 en Den Dam om te zetten naar de bestemming "Wonen", teneinde dit als tuin bij de woning Molenweg 19 aan te kunnen trekken. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel.

In het omgevingstype gemengd gebied geldt voor een categorie 2-bedrijf een gecorrigeerde richtafstand van 10 meter. Aan die gecorrigeerde richtafstand wordt voor in ieder geval 1 nieuwe woning niet voldaan. Geluid is hierbij het voor de richtafstand maatgevende milieuaspect. Om die reden heeft Econsultancy akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het bedrijf in de gemelde situatie (zie bijlage 8-4, rapportnr. 10141.004, versie D5, d.d. 16 december 2022). Uit dat onderzoek volgt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen wordt voldaan aan zowel de richtwaarde uit de VNG-publicatie als de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het maximale geluidniveau en de indirecte hinder voldoen daarbij aan de richt- en grenswaarden.

Voor de nieuwe woningen worden op de verbeelding bouwvlakken opgenomen om te voorkomen dat afstanden tot omliggende functies kleiner worden.

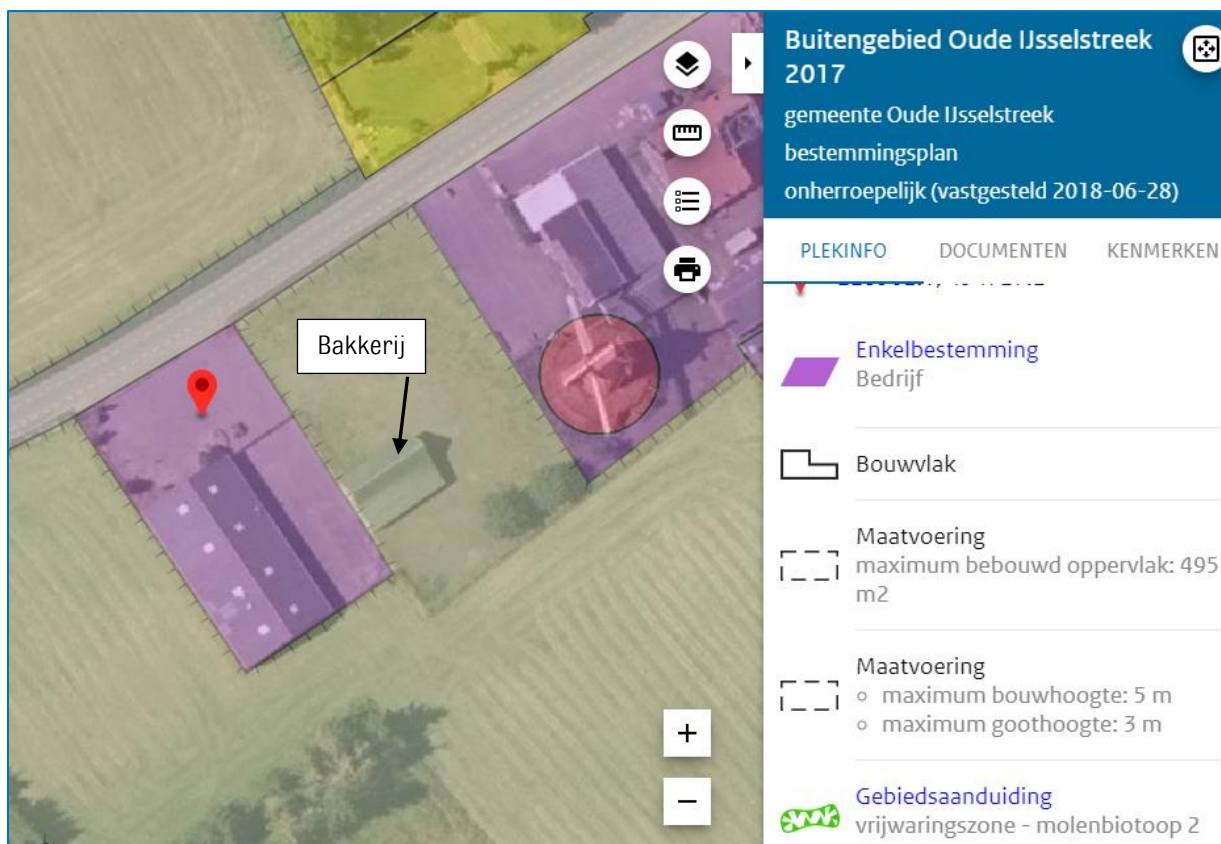


Door de ontwikkelingen aan de Molenweg 21 worden omliggende functies, met in achtneming van het bovenstaande, niet onevenredig belemmerd in hun mogelijkheden en is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Recreatiewoningen Molenweg 23

Bij de gewenste ontwikkeling op de Molenweg 23 worden 4 recreatiewoningen gerealiseerd in de voormalige maalterij. Deze maalterij is in de huidige situatie reeds op meer dan 10 meter afstand gelegen van de bedrijfsfunctie aan Den Dam 2.

In de gewenste situatie aan de Molenweg 23 wordt in de voormalige bakkerij een 5^{de} recreatiewoning gerealiseerd. Deze voormalige bakkerij is gesitueerd tegen de perceelsgrens met het naastgelegen bedrijf aan de Molenweg 27. Op de Molenweg 27 is in het Bestemmingsplan Oude IJsselstreek 2017 een bedrijfsbestemming opgenomen (categorie 1 en 2 zijn toegelaten).



Figuur 23: uitsnede bestemmingsplan Molenweg 27 (ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals eerder in deze paragraaf aangegeven kan het plangebied Molenweg 21 en 23 en haar omgeving worden getypeerd als “gemengd gebied”. Met in achtneming van de richtafstanden uit figuur 22 zou er voor categorie 2 een gecorrigeerde richtafstand gelden van 10 meter. De voormalige bakkerij is echter gesitueerd tegen de erfgrans op 0 meter afstand van de bestemmingsgrens van het naastgelegen bedrijf.

De “bedrijf”-bestemming aan de Molenweg 27 heeft binnen deze enkelbestemming echter ook een aanduiding “maatvoering”. Deze houdt in dat op deze bedrijfslocatie de bedrijfsbebouwing maximaal 495 m² mag bedragen. In de huidige situatie staat deze oppervlakte aan bedrijfsbebouwing er reeds. Daarbij bedraagt de afstand van het bedrijfsgebouw tot de erfgrans circa 13 meter (zie figuur 24). Het is niet aannemelijk dat het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt en wordt gebouwd op de erfgrans, maar dit is planologisch wel mogelijk. Zelfs als die situatie zich voordoet is dat voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de hier direct naastgelegen nieuwe recreatiewoning nog altijd geen probleem.



Categorie 2-bedrijven hebben geen zodanige milieueffecten dat hierdoor het woon- en leefklimaat in het geding komt. Daarbij speelt mee dat sprake is van gemengd gebied en dat een recreatiewoning minder vergaande bescherming toekomt dan een reguliere woning. In een recreatiewoning mag immers geen sprake zijn van permanente bewoning. Dat betekent dat mensen in een recreatiewoning minder langdurig worden blootgesteld aan bijvoorbeeld geluidhinder dan in een reguliere woning. Hierbij kan verder worden verwezen naar bijlage 4 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering waarbij voor bedrijven tot en met categorie 2 (en voor geluid zelfs categorie 3.1) in een gebied met functiemenging geen richtafstanden gelden, maar het voldoende is dat de activiteiten bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaatsvinden. Wel wordt hierbij een afwijkende categorie-indeling gehanteerd, waarbij bedrijven worden onderverdeeld in categorie A, B en C, wat dus leidt tot een daarop aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten. De als zodanig bestemde bedrijfsactiviteiten op de locatie Molenweg 27 zouden in dat geval overeenkomen met categorie B. Bij deze categorie is het voldoende dat de activiteiten bouwkundig afgescheiden van woningen plaatsvinden. Daarvan is in dit geval sprake.

Feitelijk bevindt zich op de locatie Molenweg 27 een servicelocatie van een koelinstallatiebedrijf (milieucategorie 1). Bij dit bedrijf vinden nagenoeg geen geluidrelevante activiteiten plaats. De voor gemengd gebied gecorrigeerde richtafstand voor dit bedrijf bedraagt 0 meter. De beoogde situatie in het plangebied is besproken met de eigenaar van Molenweg 27 en daarover is overeenstemming.

Verder is het zo dat een recreatiewoning geen geluidgevoelig object is. Het bedrijf wordt daarom niet belemmerd door de ontwikkeling. Ook bij eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf aan de Molenweg 27 zal deze recreatiewoning, mede gezien de beperkte planologische mogelijkheden, geen belemmering vormen voor het bedrijf.



Figuur 24: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017

Concluderend

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de aan het plangebied grenzende bedrijven. Bovendien kan gezien de aard en omvang van omliggende functies en de in het plangebied aanwezige molen worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.



4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden. Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld.

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



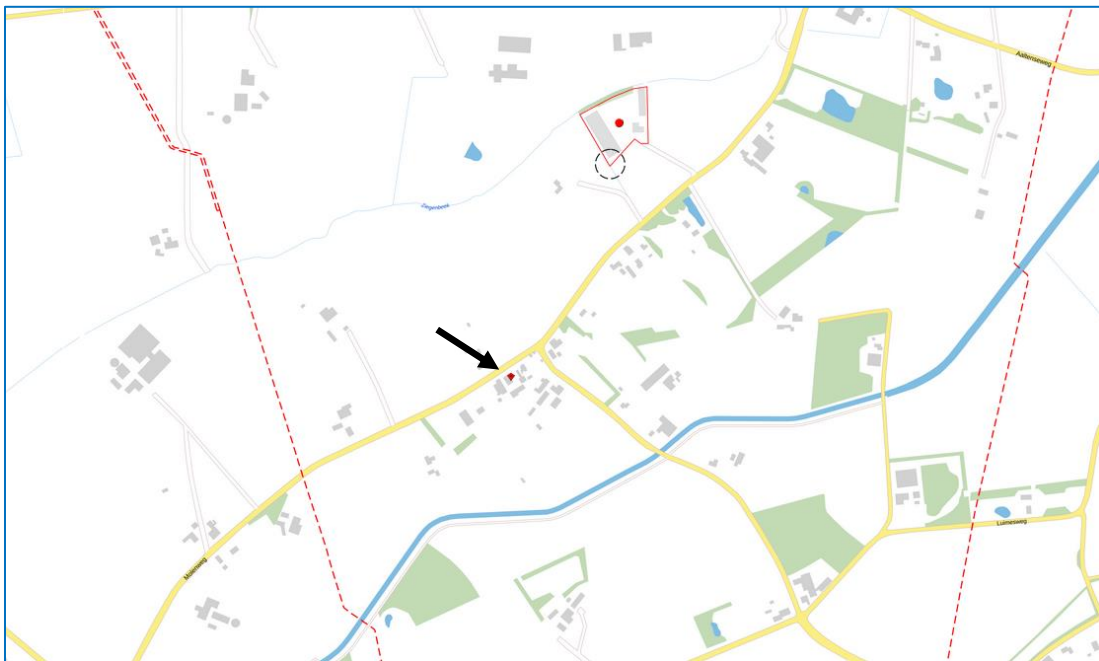
Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar object

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Uit de Risicokaart (zie figuur 25) blijkt dat op korte afstand van het plangebied planlocatie geen (stationaire) risicobronnen, ondergrondse gastransportleidingen of wegen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10⁻⁶/jaar en de invloedsgebieden van het groepsrisico.



Figuur 25: kaartuitsnede risicokaart.nl (planlocatie bij zwarte pijl)

Concluderend

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



4.8 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De planlocatie ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende 6 jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het Waterschap Rijn en IJssel deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda. In het waterbeheerprogramma is rekening gehouden met Europese en landelijke richtlijnen, waaronder Kaderrichtlijn Water (KRW). Doel van deze richtlijn is schoon en gezond water in alle Europese lidstaten.

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

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

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

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



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

In gewenste situatie neemt het bebouwde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie niet toe (het pad naar de bakkerij wordt aangelegd met halfverharding). Hemelwater zal, net als in de bestaande situatie, ter plekke infiltreren in de bodem (lozing op de aanwezige drukriolering is ook niet toegestaan). Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

Concluderend:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Qua verkeersbewegingen zal er met de komst van vijf extra woningen een toename optreden van het aantal verkeersbewegingen. Het CROW hanteert een norm van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal. De Molenweg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Gestreefd dient te worden naar parkeren op eigen terrein. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) zijn parkeernormen opgenomen. Voor verschillende functies en woningtypen zijn daarin de parkeernormen opgenomen.

Molenweg 21

In het GVVP is voor een twee-onder-een-kap een norm opgenomen van maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning en voor tussen- en hoekwoningen is een norm van maximaal 1,9 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Dat komt neer op een parkeernorm van maximaal 10,1 parkeerplaatsen voor de 5 beoogde woningen.

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

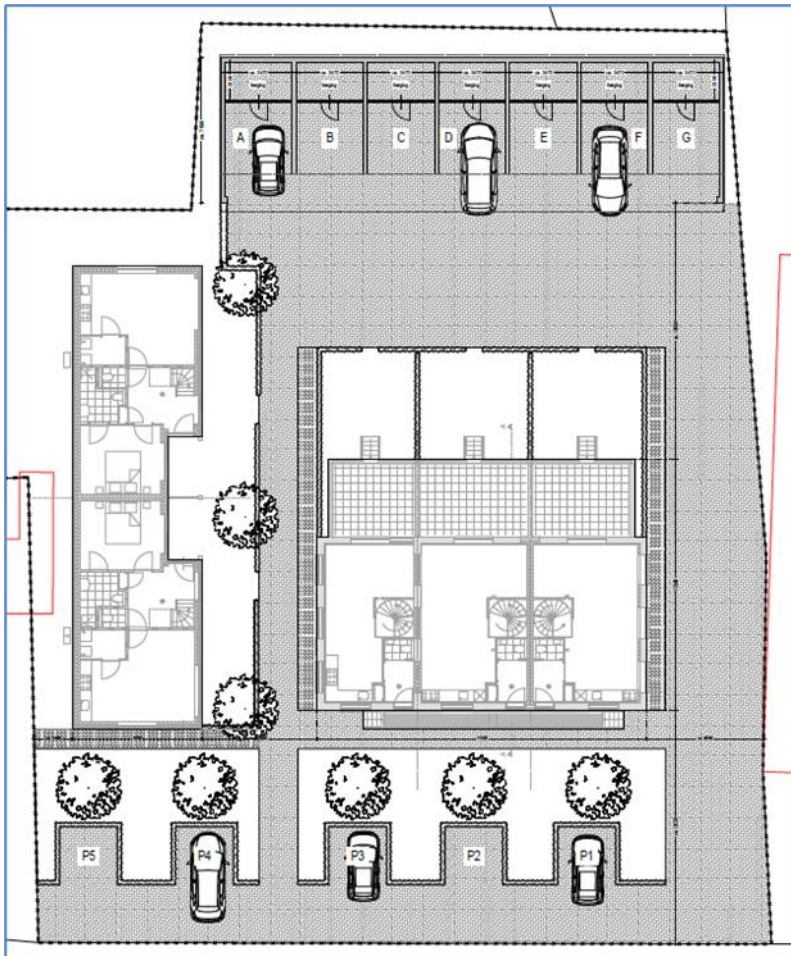
2x halfvrijstaande woning = 4,4

3x rijwoningen = 5,7

totaal = 10,1 parkeerplaatsen

In de beoogde opzet is sprake van 12 parkeerplaatsen (zie figuur 26). Ter plaatse van parkeerplaats P5 wordt echter een pompemaal gerealiseerd, zodat hier naar verwachting geen ruimte meer overblijft voor een parkeerplaats. Ook met 11 parkeerplaatsen wordt echter voldaan aan de berekende parkeerbehoefte.





Figuur 26: situatietekening met daarop de parkeerplaatsen aan de Molenweg 21

Molenweg 23

Ten behoeve van de parkeerbehoefte voor de 5 beoogde recreatiewoningen en het bestaande kantoor aan de Molenweg 23 zullen op dit deel van de planlocatie 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In het GVVP is voor een kantoor (zonder baliefunctie) als norm 2,5 parkeerplaats per 100 m² opgenomen. Het betreft hier een kantoor met een oppervlakte van 42 m², zonder baliefunctie. Een kantoor, zonder baliefunctie met een oppervlakte van 42 m², vraagt een parkeercapaciteit van 1,05 parkeerplaats.

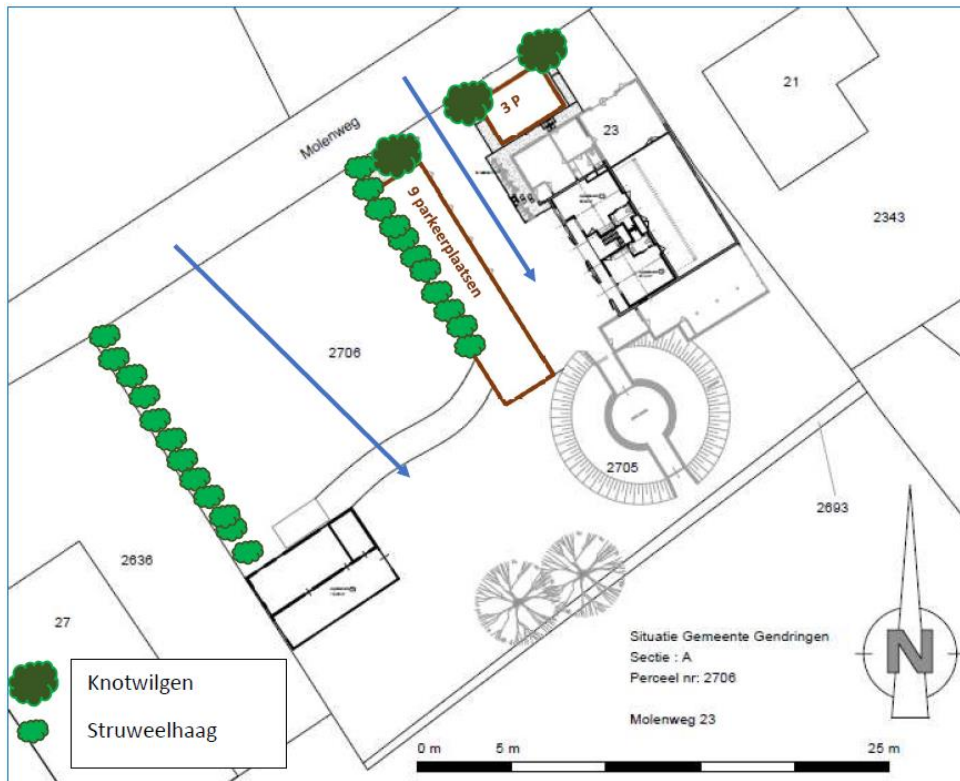
Gezien de aard en omvang van het kantoor en de activiteiten, wordt hier met de geplande 3 parkeerplaatsen ruimschoots in voorzien. Dat brengt bovendien als voordeel dat in het weekend (wanneer het kantoor gesloten is), deze parkeercapaciteit volledig benut kan worden ten behoeve van de recreatiewoningen en de cultuurhistorische functie (de molen draait hooguit in het weekend).

De 5 recreatiewoningen hebben allen een capaciteit van 2 personen (2 bedden per appartement). Deze recreatiewoningen zijn niet te vergelijken met bungalowpark, die over het algemeen veel meer slaapplekken hebben. Daarom is aangesloten bij de parkeernorm voor goedkope (huur)woningen. Volgens het GVVP geldt hiervoor een parkeernorm van maximaal 1,7 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 5 recreatiewoningen komt dat overeen met 8,5 parkeerplaatsen. Met de 9 te realiseren parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen wordt dus voldoende voorzien in de parkeerbehoefte. Ook hier geldt dat de overcapaciteit ingezet kan worden op eventueel drukkere momenten bij de Kempermolen.

Teneinde deze parkeerplaatsen in te passen wordt een erfinpassing voorgesteld zoals opgenomen in bijlage 6 (zie het inpassingsplan in figuur 27).



Op de voorgestelde manier van inpassen krijgt het toekomstige erf enerzijds de gewenste, samenhangende beslotenheid en inpassing van de parkeerplaatsen. Anderzijds behoudt het erf de benodigde openheid en transparantie, zodat het hernieuwde ensemble van karakteristieke gebouwen (Maalderij, bakkerij en Kempermolen) elkaar versterkt en niet aan het zicht wordt onttrokken door groen. De zichtlijnen vanaf de Molenweg blijven op deze manier intact.



Figuur 27: situatie met beoogde parkeerplaatsen en erfinpassing Molenweg 23

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

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

Concluderend

Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Molenbiotoop

Voor de Kempermolen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland regels gesteld omtrent de molenbiotoop (zie paragraaf 3.2.2). In het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” is hiertoe voor de omgeving van de Molenweg een ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ opgenomen. In dit plan wordt de bestaande gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 2’ overgenomen.

Tevens wordt bepaald dat de hoogte van de bebouwing (goot- en nokhoogte) binnen het plangebied, zoals de woningen en de recreatiewoningen, wordt gemaximeerd op de hoogten in de reeds bestaande situatie of zoals deze reeds is toegestaan.



Verder geldt tot slot, met betrekking tot het aan te planten groen dat er rekening moeten worden gehouden met het feit dat er binnen het 'molenbiotoop', zonder vergunning, geen beplanting/houtgewassen mogen worden aangebracht welke hoger worden dan de hoogte van de onderste punt van een verticaal staande molenwiek (zie algemene aanduidingsregels). Dat betreft hier een hoogte van 3,75 meter + maaiveld.

Daarmee wordt de molenbiotoop blijvend gerespecteerd en voor de toekomst beschermd.

Concluderend

De molenbiotoop vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de "moederprocedure", een bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

Ad a

Wanneer uit een toets blijkt dat de activiteit (mogelijk) significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied tot gevolg heeft, dan kan een bestemmingsplan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zullen worden aangetast. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 is het in dit geval uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden. Om die reden is geen passende beoordeling nodig. Het bestemmingsplan leidt niet via dit spoor tot m.e.r.-plicht.

Ad b en c

Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage). Het is de vraag of in deze situatie sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In ieder geval staat vast dat de drempelwaarde niet wordt overschreden.

Het plan aan de Molenweg 21 en 23 voorziet in de realisatie van 5 woningen en 5 recreatiewoningen. Planologisch wordt op beide locaties de enkelbestemming "Bedrijf" ingeleverd. De milieueffecten richting omgeving worden met de realisatie van 5 woningen en 5 recreatiewoningen in bestaande gebouwen minder dan in de situatie waarin hier bedrijven gevestigd mochten worden. Er moet omgekeerd echter ook worden gekeken naar de milieueffecten vanuit de omgeving op de beoogde functies.



Op aangeven van de gemeente Oude IJsselstreek is zekerheidshalve een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage 10). Hieruit komt naar voren dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plangebied, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hieruit kan worden afgeleid dat er geen reden is tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure. De gemeente heeft dit bevestigd in haar beslissing op de aanmeldnotitie.

Concluderend

Zoals blijkt uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en het beoordelingsbesluit leidt de ontwikkeling niet tot m.e.r.-plicht.



5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

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



Afwijken van de gebruiksregels

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

5.3.2 Bestemmingen

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

Agrarisch met waarden (artikel 3)

De met tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en behoud, herstel en/of ontwikkeling van de gelden waarden van het gebied.

Cultuur en ontspanning (artikel 4)

Deze bestemming is bedoeld voor culturele functies. Binnen deze bestemming is een molen en productiegebonden detailhandel toegestaan.

Recreatie - Recreatiewoning (artikel 5)

Voor gronden met deze aanduiding geldt dat er enkel recreatief mag worden gewoond. Het permanent bewonen van een recreatiewoning is hier uitgesloten.

Wonen (artikel 6)

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

Binnen de bestemming is door middel van aanduidingen onderscheid gemaakt in het type woning. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen is op de verbeelding weergegeven.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevelrooilijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

Waarde – Archeologische verwachting 4 (artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie Verwachting 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

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 opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 9)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel is tevens een regeling voor parkeren opgenomen, uitgesplitst naar de twee percelen en conform de standaard van de gemeente Oude IJsselstreek.



Indien op grond van dit bestemmingsplan wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de functie van de molen als werktuig. Hierbij wordt de bouwhoogten van omliggende toekomstige bebouwing beperkt.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - houtwal' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de beslotenheid/houtwallenlandschap. Voor gronden ter plaatse van de 'overige zone – reliëf' geldt dat, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, deze mede bestemd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het reliëf van de bodem;

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

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

Overige regels (artikel 14)

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

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

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

Slotregel (artikel 13)

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



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is contact geweest met de direct omwonenden inzake de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling wordt breed gedragen. Met de omliggende bedrijven heeft specifiek afstemming plaatsgevonden.



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

Voor het opstellen van een planherziening, op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), geldt de uniforme voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Net als in een reguliere bestemmingsplanprocedure geldt bij de voorbereiding van een herziening dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat dan tenminste om de waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen wordt soms, in overleg, afgezien van dit overleg.

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

7.2 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel.

Het bebouwd oppervlak binnen het plangebied neemt niet toe. Daarmee is er ook geen waterschapsbelang.

Provincie Gelderland heeft in het voortraject geadviseerd zekerheidshalve een AERIUS-berekening uit te voeren voor het plan. Deze AERIUS-berekening is alsnog uitgevoerd (zie bijlage 9).

Daarnaast wijst de provincie er in het kader van het provinciaal belang inzake de 'Molenbiotoop' op, dat nieuwe aanplant welke hoger is dan de tiphoogte van de verticaal staande wiek, niet zonder vergunning mag worden aangebracht. Dit is als zodanig opgenomen in artikel 11.1.4 a onder 4 (ook in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017').

In de situatie bij de Kempermolen betreft deze hoogte 3,75 m + maaiveld. Hiermee wordt bij de realisatie van het plan als vanzelfsprekend rekening gehouden.

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Molenweg 21 en 23' is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 25 januari 2024 (zaaknummer @@, zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat niet tijdig konden indienen. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



BIJLAGEN

- 1-1 Tekening bestaande situatie Molenweg 21
- 1-2a Beoogde situatie Molenweg 21 plattegrond
- 1-2b Beoogde situatie Molenweg 21 aanzichten/doorsneden
- 1-3 Beoogde situatie Molenweg 23 plattegrond/aanzichten/doorsnede
- 1-4 Molencomplex De Kempermolen beoogd en nadere info
- 2-1 Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenweg 21
- 2-2 Rapport nader bodemonderzoek Molenweg 21
- 2-3 Evaluatie bodemsanering Molenweg 21
- 2-4 Bijlagen bij evaluatie bodemsanering Molenweg 21
- 2-5 Goedkeuring saneringsevaluatie Molenweg 21
- 3-1 Rapport quickscan natuurwaarden Molenweg 21
- 3-2 Rapport projectplan natuurwaarden Molenweg 21
- 3-3 Rapport quickscan natuurwaarden Molenweg 23
- 4-1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 4-2 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Molenweg 21
- 5 Rapport quickscan bedrijven en milieuzonering
- 6 Erfinpassing Molenweg 23
- 7-1 Redengevende beschrijving Molenweg 21
- 7-2 Redengevende beschrijving Molenweg 23
- 8-1 Melding Activiteitenbesluit Den Dam 2
- 8-2 Milieumelding Den Dam 2 toegelicht
- 8-3 Milieutekening Den Dam 2
- 8-4 Akoestisch onderzoek Den Dam 2
- 9 Stikstofonderzoek
- 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- 11 Vaststellingsbesluit gemeenteraad

