
Toelichting

“Buitengebied, locatie Hiddinkdijk 31 en 31a Heelweg”

NL.IMRO.1509.BP000229-VA01



**Opdrachtgever**

██████████
Hiddinkdijk 31
7055 AV Heelweg

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Plangebied	5
	1.3 Geldende planologische regeling	6
	1.4 Leeswijzer	7
2.	Het plan	8
	2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
	2.2 Huidige situatie.....	8
	2.3 Toekomstige situatie plangebied	11
3.	Beleid	13
	3.1 Rijksbeleid.....	13
	3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	13
	3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	14
	3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	14
	3.2 Provinciaal beleid.....	14
	3.2.1 Algemeen	14
	3.2.2 Omgevingsvisie.....	15
	3.2.3 Omgevingsverordening	15
	3.2.4 Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	16
	3.3 Regionaal beleid	16
	3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.....	16
	3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.....	17
	3.4 Gemeentelijk beleid	18
	3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek.....	18
	3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	19
	3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	19
	3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	19
	3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen	20
	3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 – 2026	21
	3.4.7 Welstand	21
4.	Omgevingsaspecten	23
	4.1 Bodem.....	23
	4.2 Archeologie en cultuurhistorie	24
	4.3 Flora en Fauna	25
	4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000.....	25
	4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk.....	26
	4.3.3 Soortenbescherming	27

4.4 Geluid	28
4.5 Bedrijven- en milieuzonering.....	29
4.7 Geur.....	30
4.8 Luchtkwaliteit.....	31
4.9 Externe veiligheid	32
4.10 Water.....	35
4.11 Verkeer en parkeren	36
4.12 Kabels en leidingen.....	37
4.13 Milieueffectrapportage.....	37
5. Juridische planbeschrijving.....	39
5.1 Algemeen.....	39
5.2 Inleidende regels	39
5.3 Bestemmingsregels	39
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	39
5.3.2 Bestemmingen	40
6. Uitvoerbaarheid.....	42
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Bodemonderzoek
3. Quicksan flora en fauna
4. Stikstofberekening
5. Archeologisch onderzoek
6. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Hiddinkdijk 31 en 31a betreft een varkenshouderij. De werkzaamheden zijn inmiddels gestaakt. Hierdoor worden er geen agrarische werkzaamheden meer uitgevoerd waardoor de omzetting naar een woonbestemming voor de hand ligt. Het bedrijf bestaat uit een tweetal bedrijfswoningen en meerdere varkensstallen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de stallen te slopen en hier drie woningen voor terug te bouwen. De boerderij en de tweede bedrijfswoning met bijgebouw zullen behouden blijven en een woonbestemming krijgen. Hieronder een impressie van de beoogde situatie.



Figuur 1 impressie beoogde situatie

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

1.2 Plangebied

De planlocatie (kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie H nummers 2441 en 2620) is gelegen in het buitengebied van Heelweg. De percelen, met een oppervlakte van 47.035m² betreffen een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, een tweede bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, diverse agrarische bebouwing en akkerbouwgrond. In de directe omgeving zijn vooral percelen met de bestemming 'Wonen' gelegen. Hieronder een weergave van de locatie.



Figuur 2 weergave locatie (plangebied rood omlijnd) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Landschap

De locatie ligt deels in het kampenlandschap en deels in het heideontginningslandschap. Hieronder een weergave van de locatie. Omdat de locatie van de nieuwe woningen voornamelijk in het kampenlandschap zijn gelegen, wordt van dit landschapstype uitgegaan.



Figuur 3 weergave locatie met in paars het heideontginningslandschap en in oranje het kampenlandschap

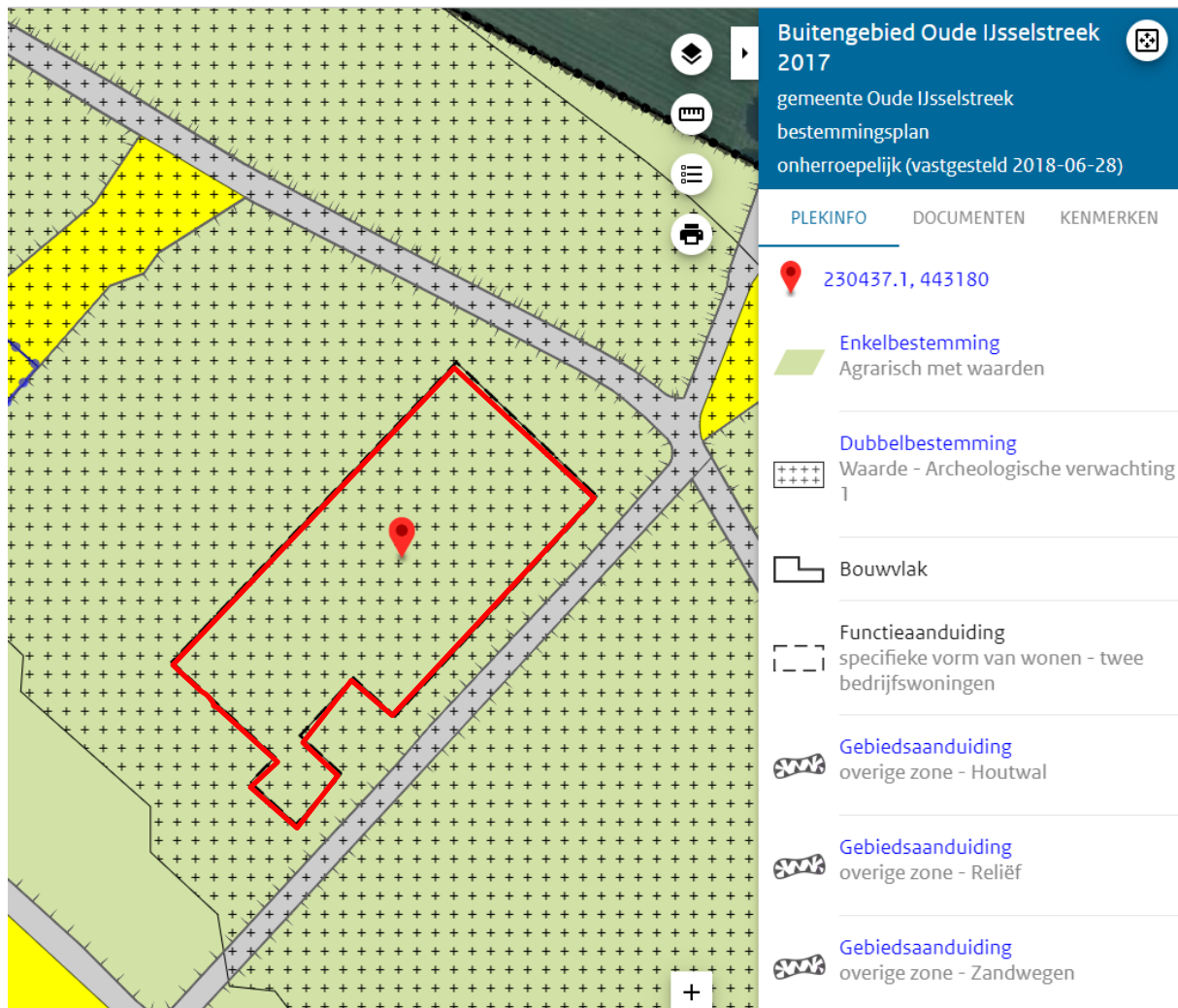
Kampenlandschap

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

1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (onherroepelijk en vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’. Op het perceel is een bouwvlak gelegen. Ook geldt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen’. De gebiedsaanduidingen “overige zone

– Houtwal”, “overige zone – Reliëf” en “overige zone- Zandwegen” zijn op dit perceel ook van toepassing. Voor een uitsnede van het bestemmingsplan zie de figuur hieronder.



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

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De locatie heeft een agrarische bestemming en het toevoegen van burgerwoningen hierbinnen is niet toegestaan. Om deze redenen dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

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

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

2. HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De bestaande woonboerderij is omstreeks 1900 gebouwd. Deze bebouwing is op de kaart van omstreeks 1929 te zien. De tweede bedrijfswoning is in het jaar 1993 gerealiseerd. De stallen zijn gebouwd omstreeks 1980. In 2005 is de bestaande varkensstal uitgebreid en in 2011 is er een nieuwe vleesvarkensschuur gebouwd. Hieronder een overzicht van topografische kaarten vanaf eind 1800 tot eind vorige eeuw.



2.2 Huidige situatie

De planlocatie betreft een varkenshouderij met twee bedrijfswoningen (de bestaande boerderij en de later bijgebouwde tweede bedrijfswoning), bijgebouwen bij de woningen en een aantal varkensstallen (3.445 m²) aan de Hiddinkdijk 31 en 31a te Heelweg. De planlocatie is bereikbaar via een tweetal inritten aan de Hiddinkdijk en een inrit welke aansluit op de Landstraat. De inrit aan de Landstraat werd enkel gebruikt voor het agrarisch bedrijf. Direct omliggende gronden zijn ook van initiatiefnemer en altijd in gebruik geweest als agrarische grond. Hieronder een aantal weergaven.



Figuur 5 locatie met omliggende wegen Hiddinkdijk, Molenweg en Landstraat (bron: kadastralekaart.com)



Figuur 6 huidige situatie plangebied gezien vanuit de bestaande inrit kijkend in noordelijke richting (bron: Google maps)



Figuur 7 huidige situatie plangebied gezien vanuit de bestaande inrit kijkend in westelijke richting met links de tweede bedrijfswoning (bron: Google maps)



Figuur 8 locatie gezien vanaf de Landstraat (bron: Google maps)



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

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het is de wens van initiatiefnemer om op de locatie Hiddinkdijk 31 en 31a in ruil voor de sloop van 3.455 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een drietal nieuwe woningen te bouwen. Ook wordt de agrarische bestemming omgezet naar de bestemming wonen. Hiermee worden de twee bestaande bedrijfswoningen getransformeerd naar twee burgerwoningen. In het eindplaatje zijn er 5 burgerwoningen op het perceel aanwezig. Zie figuur hieronder.



Figuur 10 weergave toekomstige situatie

Tweede bestaande bedrijfswoning (A)

De tweede bestaande bedrijfswoning staat buiten het erf en wordt geen onderdeel van het nieuwe erf. Er vinden geen wijzigingen plaats op deze specifieke locatie.

Bestaande bedrijfswoning (B)

De oorspronkelijke bedrijfswoning is de hoofd woning op het erf. De karakteristieke uitstraling van het voorhuis en achterliggende deel is kenmerkend en blijft gehandhaafd. Deze woning krijgt een los (bestaand) bijgebouw gelegen aan de noordwestzijde van het perceel onder C.

Nieuwe woningen (D, E en F)

De drie nieuwe woningen betreffen schuurwoningen en hebben daardoor een eenvoudige vorm en uitstraling. Het betreft een rechthoekige grondvlak en één bouwlaag met zadeldak. De schuurwoningen krijgen dezelfde dakbedekking en worden uitgevoerd in gelijke materialen.

Bijgebouwen algemeen

Meerdere losse bijgebouwen bij de nieuwe woningen zijn ongewenst. Het erf wordt op die manier te vol en te verrommeld. Daarom is ervoor gekozen om bijgebouw C te delen of om berging inpandig op te lossen. Hierdoor

ontstaat er variatie in volumes wat in het kampenlandschap wel gewenst is. Hieronder wordt per nieuwe woning aangegeven hoe er met de bijgebouwen wordt omgegaan.

Bijgebouwen schuurwoning D

Deze schuurwoning krijgt een kleine inpandige berging. Tevens kan deze woning deels gebruik maken van het bestaande/nieuwe bijgebouw (C) in combinatie met de bestaande woning aangeduid als B.

Bijgebouwen schuurwoning E

Deze schuurwoning krijgt een inpandig bijgebouw met daarnaast een vrijstaand dierenverblijf in de vorm van een agrarisch schuurtje zoals een kippenhok. Deze krijgt een afmeting van maximaal 20m2.

Bijgebouwen schuurwoning F

Deze schuurwoning krijgt enkel een inpandig bijgebouw.

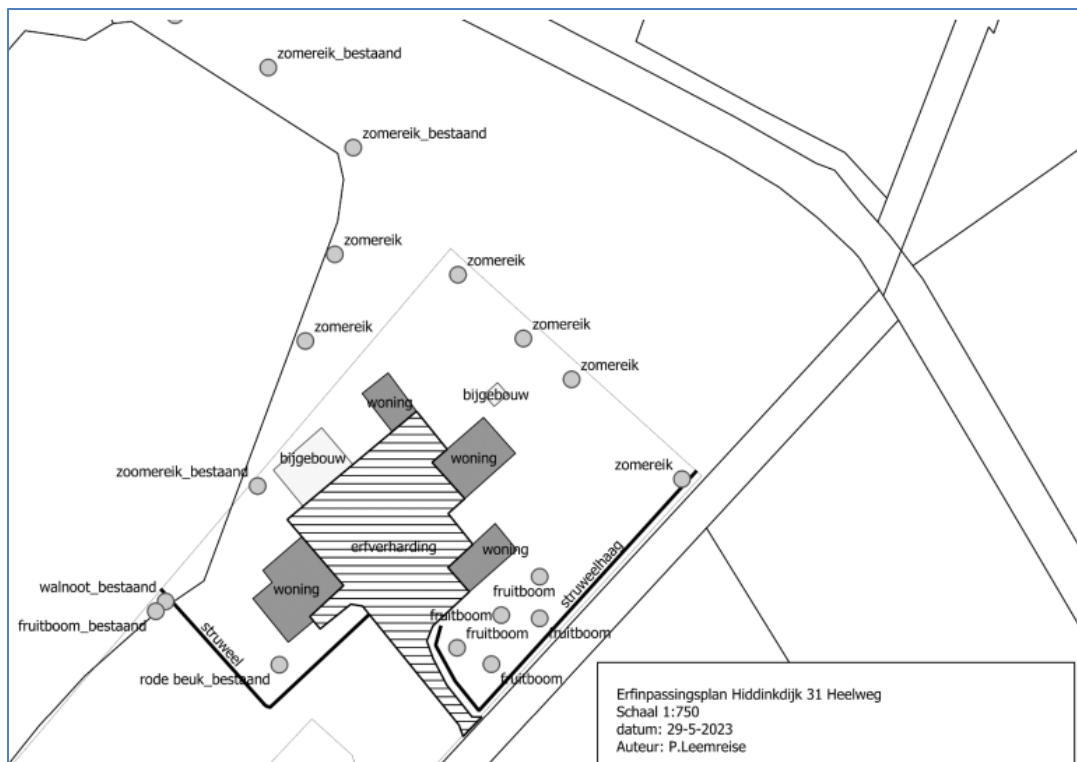
Erf

Het erf heeft één entree en wordt aangelegd onder de één erf gedachte. De gebouwen staan aan een gezamenlijk open erf waar ook geparkeerd wordt. Hierdoor vormt het erf één compact ensemble van gebouwen, beplanting en één gezamenlijke inrit. De inrit aan de Landstraat komt hierbij te vervallen. De boerderij (B) blijft qua uitstraling de hoofdwoning op het erf met daar achter de eenvoudig vormgegeven schuurwoningen en eventuele vrijstaande bijgebouwen in verschillende volumes.

Versterking erf

Het erf is vanaf de Landstraat en Hiddinkdijk duidelijk zichtbaar. Door erfbeplanting aan te brengen aan de noord- en oostzijde, wordt het zicht op het erf verminderd. In het agrarisch perceel ten westen van het erf staan enkel zomereiken. Deze vormen een relict van een houtwal/houtsingel welke nog zichtbaar is op oude topografische kaarten (zie figuur 11 hieronder). Door solitaire bomen toe te voegen langs de noordrand van het erf en in het agrarisch perceel worden oude landschapsstructuren (deels) hersteld en zichtbaar gemaakt.

Hieronder een weergave van het landschappelijke inpassingsplan. Het volledige rapport is toegevoegd onder bijlage 1 bij deze toelichting.



Figuur 11 weergave landschappelijke inpassing

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er

geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)

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

Toetsing van de ontwikkeling

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

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

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

Toetsing van de ontwikkeling

Er worden op het perceel 3 extra woningen toegevoegd. Dit draagt bij aan de doelstelling om tot en met het jaar 2030 totaal circa 900.000 woningen te bouwen. Tweederde van dit aantal dient betaalbaar te zijn. Het betreft een drietal woningen op ruime kavels. Deze woningen zijn daardoor niet geschikt voor starters op de woningmarkt. Het betreffen wel woningen die voldoen aan de standaarden en kwaliteitseisen van deze tijd. De woningen worden landschappelijk ingepast, gasloos gebouwd en er wordt klimaatadaptief gebouwd. In die zin streeft het initiatief de gestelde doelen in de nationale woon- en bouwagenda na. Tevens laten de toekomstige bewoners mogelijk een betaalbare woning achter waardoor er sprake is van doorstroming.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide

op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 14 januari 2023 heeft Provinciale Staten (PS) voor het laatst de Omgevingsverordening Gelderland geactualiseerd.

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

3.2.2 Omgevingsvisie

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

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

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.4.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels, die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda). Voor een verdere verantwoording hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. van deze toelichting.

Toetsing van de ontwikkeling

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen waarbij de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Er wordt hiermee voldaan aan de vraag naar levensloopbestendige en eengezinswoningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek zoals blijkt uit het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017. De ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het verwijderen van de varkensstallen en de landschappelijke inrichting van het plangebied. Daarnaast wordt de 1-erf gedachte versterkt.

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De Omgevingsverordening Gelderland januari 2023 die op 21 december 2022 van kracht is geworden, bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Toetsing van de ontwikkeling

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

- Wateroverlast. Ter plaatse van de noordwestzijde van het bouwvlak plasvorming wordt verwacht na een korte en lange bui. Deze is echter binnen het tijdsbestek van 6 uur weer verdwenen. Tijdens deze buien blijven de omliggende wegen gewoon bereikbaar.
- Hittestress. De temperatuur in het plangebied zal warm zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie waarbij de bestaande bebouwing voor warmte zorgt. De geplande nieuwbouw is echter goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Ook neemt de hoeveelheid verharding op het perceel af.
- Droogte. Betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid is er weinig verandering te zien in 2050 ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is geen sloot of overig water aanwezig die droog kan vallen. Hierdoor is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. Er liggen geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Op basis van voorgaande punten volgt dat door afname van de verharding en de erfinpassing al een bijdrage wordt geleverd aan de klimaatadaptatie. Er hoeven daarom geen andere specifieke maatregelen getroffen te worden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie 2012 is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en

- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu 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.

Toetsing van de ontwikkeling

Feit is dat er in de achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Daarnaast wordt door de sloop van de stallen en het landschappelijk inpassingsplan de landschappelijke kwaliteit versterkt.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief betreft het omzetten van een tweetal bedrijfswoningen naar een tweetal burgerwoningen en de realisatie van een drietal nieuwe vrijstaande woningen met (in pandig) bijgebouw. De woningen hebben de mogelijkheid om levensloopbestendig te worden gebouwd of in de toekomst levensloopbestendig te worden gemaakt. De woningen vallen buiten de 60% betaalbare woningen zoals beschreven in de woondeal Achterhoek. Door de toevoeging van 3 nieuwe woningen voldoet het initiatief wel aan de deal om tot 2030 een aantal van 1.500 nieuwe woningen te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

De nieuwe woningen gaan voldoen aan de eisen van deze tijd, zodat een laag energie verbruik is gegarandeerd. Denk aan gebruik van verbeterd isolatie glas en spouwmuurisolatie. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig. De woningen zijn zowel door jong als oud te bewonen omdat de mogelijkheid bestaat deze

levensloopbestendig uit te voeren. Jongeren kunnen dichtbij hun 'roots' blijven wonen en ouderen kunnen langer genieten van het leven op het platteland. Deze ontwikkeling draagt bij aan een vitaal platteland omdat er voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en een passende vervolgfunctie wordt gegeven aan een voormalig agrarisch bedrijf. Hierdoor is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek'.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling versterkt het lokale woningaanbod. Het betreft een toevoeging van 3 nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad van de gemeente Oude IJsselstreek, waarbij tevens de kwaliteit van het Achterhoekse landschap bewaard blijft en tevens versterkt wordt. Er wordt groen toegevoegd wat bijdraagt aan een positieve belevingswaarde van het landschap.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen, wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen. De beoogde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd doordat alle voorzieningen op de begane grond kunnen worden gerealiseerd en is daardoor geschikt voor een grotere doelgroep.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019, geactualiseerd op 22 april 2021, heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda gemaakte afspraken. Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan lokale kwaliteitscriteria vast te stellen en zo te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek deze vastgesteld in de notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria het nieuwe kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

De ruimtelijke kwaliteitswinst bij functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) bestaat uit het slopen van de buiten gebruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing. Het toestaan van woningbouw in de plaats van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vormt een (economische) impuls op deze 'op te ruimen'. De voorwaarden die hiervoor gelden, staan hieronder vermeld.

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied zijn:

1. alleen als de locatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan) ligt;
2. alleen bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit;
3. er dient minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden;
4. voor het toevoegen van één woning dient minimaal 750m² bebouwing te worden gesloopt;
5. voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning dient 1.000 m² bebouwing per toe te voegen woning extra te worden gesloopt;
6. het maximaal aantal toe te voegen per locatie bedraagt drie;
7. per woning is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan;
8. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn.

Ad 1.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.

Ad 2.

De agrarische activiteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd.

Ad 3.

Alle voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het gaat totaal om 3.445 m². Door 100% te slopen wordt er ruimschoots aan de minimale eis van 50% slopen voldaan.

Ad 4 en 5.

Voor de toevoeging van 3 woningen dient er totaal 2.750 m² te worden gesloopt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Eerste woning :	750 m ²
<u>Tweede en derde woning:</u>	<u>2.000 m².</u>
Totaal:	2.750 m ²

Ad 6.

Het gaat om de toevoeging van 3 nieuwe woningen.

Ad 7.

De woningen krijgen maximaal 150m² aan bijgebouwen per woning. Deze worden deels in pandig gerealiseerd.

Ad 8.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast onder de 'één-erf gedachte'. Hiervoor is een erfinpassingsplan gemaakt. Deze is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. In de regels van het bestemmingsplan is, door middel van een voorwaardelijke verplichting, opgenomen dat het erf- en landschapsinrichtingsplan binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd moet zijn.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief voldoet aan alle punten uit de 'Lokale kwaliteitscriteria'

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste

groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Toetsing van de ontwikkeling:

De locatie ligt in het Kampenlandschap. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden en er wordt nieuw groen toegevoegd. Hierdoor worden de bestaande kwaliteiten van het landschap versterkt. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'. Voor een weergave van het bestaande en te behouden groen zie bijlage 1 bij deze toelichting.

3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 – 2026

Het college heeft op dinsdag 18 januari 2022 de Klimaatagenda 2022 -2026 vastgesteld. De Klimaatagenda 2022 – 2026 beschrijft de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst. Daarbij hoort een uitvoeringsagenda waarin staat welke maatregelen genomen worden in de periode 2022 tot en met 2026.

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

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

Per pijler is beschreven welke specifieke knelpunten en opgaven de gemeente ziet en hoe die concreet kunnen worden aangepakt. Ook wordt in de agenda beschreven welke rol de gemeente heeft en welke partijen nodig zijn om Oude IJsselstreek klimaatbestendig te maken. Op veel van de thema's is de gemeente namelijk niet, of niet alleen, verantwoordelijk. In de Klimaatagenda is beschreven op welke thema's de gemeente een samenwerking zoekt met andere organisaties en instanties, zoals bijvoorbeeld de Veiligheidsregio, GGD, Waterschap, netwerkbedrijven en woningbouwverenigingen. Maar ook wordt samengewerkt met inwoners voor het aanpakken van de gevolgen van klimaatverandering. Daarnaast is vastgesteld welke projecten in de komende jaren uitgevoerd worden en hoe dit gefinancierd en georganiseerd wordt.

Er is steeds vaker sprake van extreme neerslag waardoor water overlast ontstaat. Hierdoor kunnen hulpdiensten bijvoorbeeld niet uitrukken. Tevens komen er steeds vaker extreem hete dagen voor. Gericht op 2050 zijn dit een van de uitdagingen in een veranderend klimaat.

Toetsing van de ontwikkeling:

De verharding in het plangebied neemt af en er wordt groen toegevoegd.. Dit zal zorgen voor minder wateroverlast en verkoeling tijdens warme/hete dagen. Tevens worden de nieuwe woningen gerealiseerd onder strengere isolatie-eisen, waardoor die minder gevoelig zijn voor opwarming. Door toepassing te geven aan deze maatregelen is de ontwikkeling in overeenstemming met het voornemen om van Oude IJsselstreek in 2050 een klimaatbestendige gemeente te maken.

3.4.7 Welstand

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

Toetsing van de ontwikkeling

Op deze locatie in het buitengebied is welstandniveau 2 (regulier) van toepassing. Binnen dit gebied gelden onder andere de volgende criteria:

- Het landschap overheerst het beeld van het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek.
- Bebouwing in het buitengebied heeft een historische en/of actuele relatie met de functie van het landschap.

- Bebouwing in het buitengebied is geclusterd op kleinere en grotere bouwpercelen, die verspreid in het landschap voorkomen.
- Per bouwperceel zijn meerdere gebouwen gegroepeerd op een erf.
- Bebouwing en erfinrichting vormen met elkaar een samenhangend beeld.

De beoogde woningen worden getoetst aan de criteria van dit gebied. Voor vergunningverlening van het onderdeel bouwen dienen de woningen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel). Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling, is er door Montferland Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport (Verkennd bodemonderzoek door Montferland Milieu met nummer MM23048 en datum 25 mei 2022) is als bijlage 2 toegevoegd. Hieronder de conclusie uit deze rapportage.

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de bovengrond is plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PAK en zink aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, koper en nikkel.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie (A) kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- De tevoren gestelde hypothese 'De vml. spuitplaats (B) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- De tevoren gestelde hypothese 'De vml. dieseltank (C) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen.
- Bij het verkennend asbestonderzoek (druppelzones D, E en F) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In het mengmonster DASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van 1,7 mg/kg aangetoond. Dit is onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese "De onverharde druppelzones kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd" dient te worden verworpen.
- Bij het verkennend asbestonderzoek (puinverharding G) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen.
- De tevoren gestelde hypothese "De puinverharding kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd" dient te worden verworpen.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenoemde bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.
- Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen.

Aandachtspunten:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.

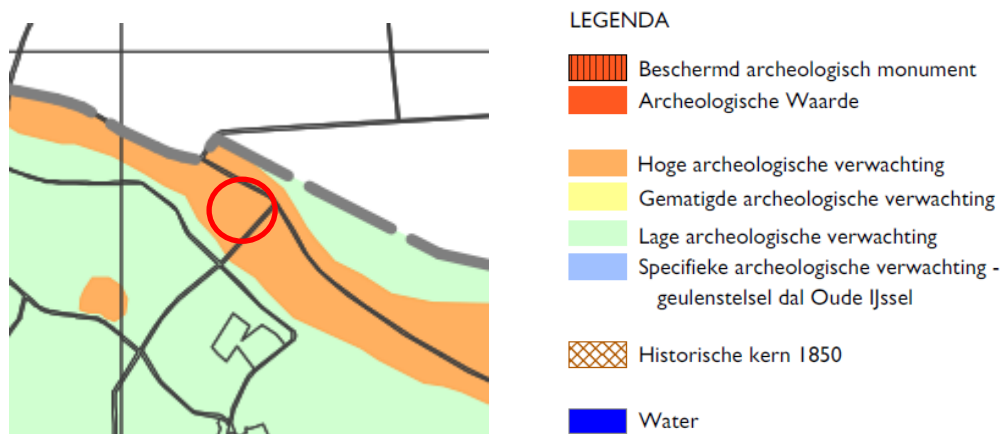
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Wanneer tijdens planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en wordt geloosd, vooraf toestemming moet zijn gegeven door het betreffende bevoegd gezag, en grondwater op de locatie niet wordt gebruikt voor consumptie en/of gewasbesproeiing.

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport en de aandachtspunten, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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



Figuur 12 uitsnede kaart archeologische waarden en verwachtingen

In de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart heeft de locatie een hoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" heeft de locatie een dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachting 1'. Voor beide documenten geldt dat er een archeologisch rapport dient te worden overlegd indien het initiatief het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² betreft en er grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm vanaf maaiveld gemeten, worden uitgevoerd. De sloop van de bestaande voormalige agrarische bebouwing en de bouw van de 3 nieuwe vrijstaande woningen met (deels inpandig) bijgebouw overschrijden deze getallen. In dit geval is er daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting (KSP Archeologie met nummer 23037 en datum 14 april 2023). Hieronder een korte samenvatting:

- Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Ter plaatse van de onderkelderde schuren worden echter geen archeologische resten meer verwacht vanwege de diepe bodemverstoringen. Het plan is om de schuren op het erf te slopen en hier drie woningen voor terug te bouwen. De boerderij en de tweede bedrijfswoning zullen behouden blijven. De bestaande kapschuur zal als los bijgebouw blijven bestaan of op deze plek wordt een nieuw passend bijgebouw gerealiseerd. Ten oosten van de bestaande bebouwing zal de nieuwbouw worden gerealiseerd, die bestaat uit een schuurwoning zonder of met kleine inpandige berging en twee schuurwoningen met inpandig bijgebouw. De nieuwbouw is vrijwel geheel gepland ter plaatse van de onderkelderde schuren. De kans dat hier nog archeologische resten aanwezig zijn, is zeer klein. Op basis daarvan wordt voor de realisatie van het nieuwbouwplan geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Mocht tijdens werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de erfgoedwet 2016 bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor

het cultureel erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Uiteraard wordt bij aantreffen van archeologische waarden ook de gemeente geïnformeerd.

Er bevinden zich, op basis van de “Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oude IJsselstreek”, in en rondom het plangebied bijzondere cultuurhistorische waarden. Het betreffen zeer bijzondere kenmerken binnen de droge kamptingningen want het gebied is al die jaren vrijwel gelijk gebleven. Het gaat hierbij om nieuwe huiskampen (oude ontginningen, tweede fase) die in de Late Middeleeuwen werden aangelegd op minder vruchtbare gronden, in nat-droge gebieden. Deze kamptingningen bestaan voornamelijk uit grasland en akkers. De kampen werden vaak omheind door heggen of houtwallen en hadden een onregelmatige vorm. Het wegenpatroon was vrij dicht en onregelmatig en de bebouwing (met kampen) lagen verspreid door het landschap en soms in kleine buurschappen bijeen. Echter tast de ontwikkeling deze waarden niet aan. Ten slotte bevinden zich in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie daarmee geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Concluderend:

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

4.3 Flora en Fauna

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

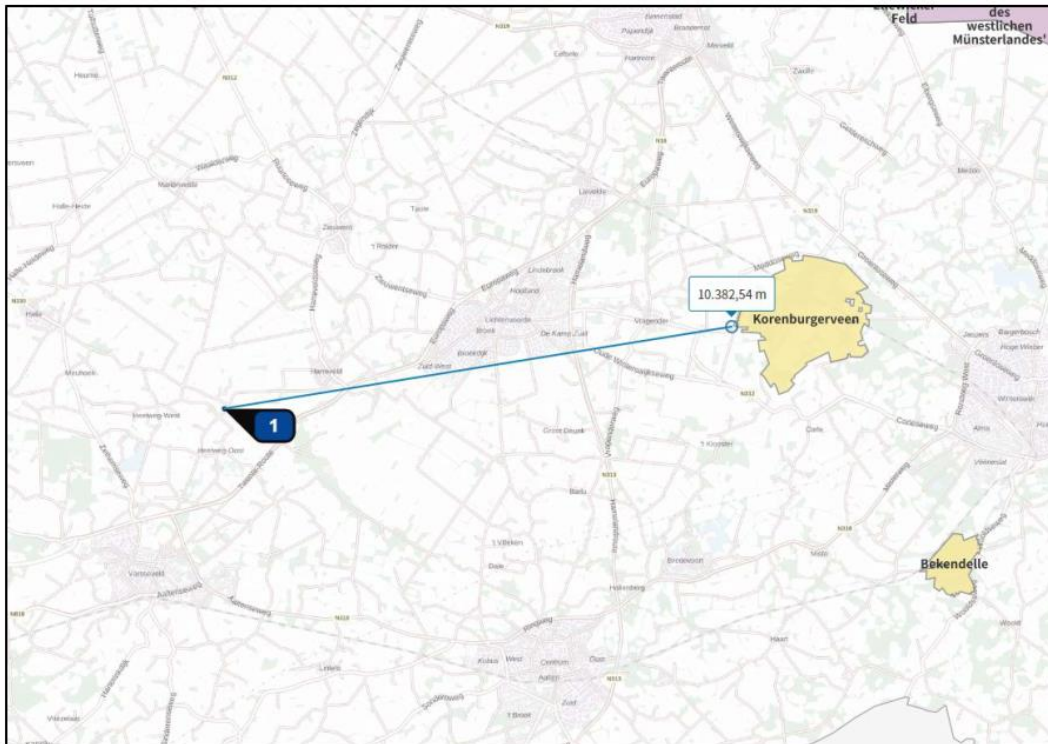
Het plangebied is op 21 april 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het volledige rapport (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 9 mei 2023 en nummer 5193) is toegevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied ligt op ruim 10 kilometer afstand van Natura 2000-gebied: het ‘Korenburgerveen’.

Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 13 ligging t.o.v. natura-2000 gebied

Stikstofparagraaf

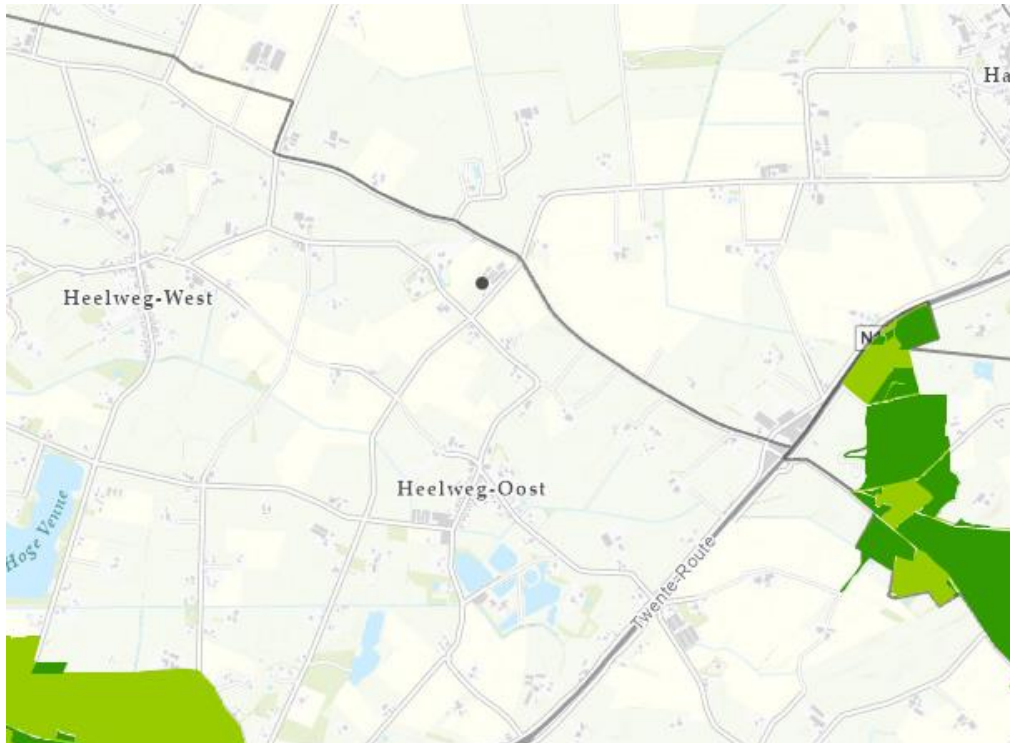
In het kader van de toets aan de Wet natuurbescherming moet bepaald worden of een plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarom is door Locis Adviseurs in april 2023 een stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen met Aeriusscalculator (toegevoegd als bijlage 5, stikstofparagraaf door Locis Adviseurs met datum 14 april 2023) blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten in de aanleg- en gebruiksfase van het plan vormt daarmee geen belemmering.

Concluderend:

Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.



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

Concluderend:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, Ganzenrustgebied of Weidevogelgebied en ligt ook niet in de Groene ontwikkelingszone. Aangezien het plangebied is gelegen buiten het NNN van Gelderland of de groene ontwikkelingszone hiervan en het NNN in Gelderland geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

4.3.3 Soortenbescherming

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

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

Het plangebied is op 21 april 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Het volledige rapport (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 9 mei 2023 en nummer 5193) is toegevoegd als bijlage 3 bij deze onderbouwing.

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd en de bebouwing gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, dient het werkkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Concluderend:

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

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

Railverkeerslawaai

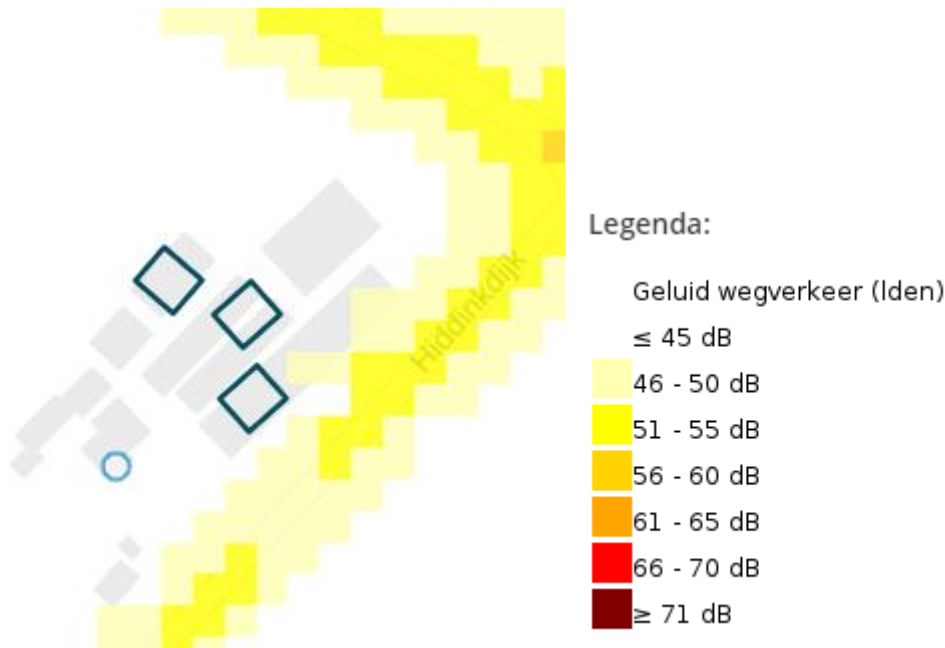
In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Industrielawaai

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

Verkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevinden zich de Hiddinkdijk, Landstraat en Molenweg. Al deze wegen zijn rustige wegen in het buitengebied met een verharding van dicht asfaltbeton en een maximale snelheid van 60km/h. De locatie is gelegen binnen de geluidszone (250meter) van de weg. Aangezien het geen drukke wegen zijn, is het op voorhand aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden. De atlas leefomgeving geeft weer dat ter plaatse van de beoogde woningen het geluid afkomstig van de omliggende wegen zelfs onder de 45dB blijft. Zie hiervoor figuur 15.



Figuur 15 weergave locatie beoogde woningen t.o.v. wegverkeerslawaai (bron: atlas leefomgeving)

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

Concluderend:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven- en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of een rustig buitengebied. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Bij het voldoen aan de richtafstanden is in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende bedrijven niet onevenredig benadeeld in hun mogelijkheden. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

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

Figuur 16 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

Er dient bekeken te worden of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Er liggen geen (agrarische) bedrijven in de directe (<200meter) omgeving. Op verdere afstand is wel een bedrijf en een maatschappelijke functie gelegen. In onderstaande tabel zijn de toegestane milieu categorieën met afstanden tot aan de locatie vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevel van de nieuwe woning. De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de genoemde richtafstanden. In dit geval wordt uitgegaan van een rustig buitengebied.

<i>Functie en milieucategorie</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Feitelijke kleinste afstand</i>
<i>Maatschappelijk (zorgboerderij zonder vee) categorie 2</i>	<i>30 meter</i>	<i>280 meter</i>
<i>Bedrijf (groothandel max 500m2) categorie 2</i>	<i>30 meter</i>	<i>185 meter</i>
<i>Bedrijf (nutsvoorziening) categorie 2</i>	<i>30 meter</i>	<i>175 meter</i>

Concluderend:

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

4.7 Geur

Er moet worden aangetoond dat het beoogde plan enerzijds geen belemmering vormt voor (agrarische) bedrijven en dat er anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde plan aan de Hiddinkdijk.

In de directe omgeving liggen geen veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object ten minste 50 meter afstand te worden gehouden indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het meeste dichtbij zijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van ruim 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de minimale afstand voor geurgevoelige objecten voldaan. Gezien de ruime afstand van de woonbestemming tot aan agrarische bedrijven is het te verwachten dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden omgekeerd niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Concluderend:

De te realiseren woningen liggen op voldoende afstand van omliggende geurbronnen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. Het onderwerp geur vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

Met de komst van drie woningen op deze locatie neemt de verkeersbeweging licht toe. In het kader van de "worst-case"- benadering wordt per woning uitgegaan van maximaal 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 3 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 24 per etmaal. Door middel van de NIBM-tool is berekend of het extra verkeer invloed heeft op de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM). In de figuur hieronder is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

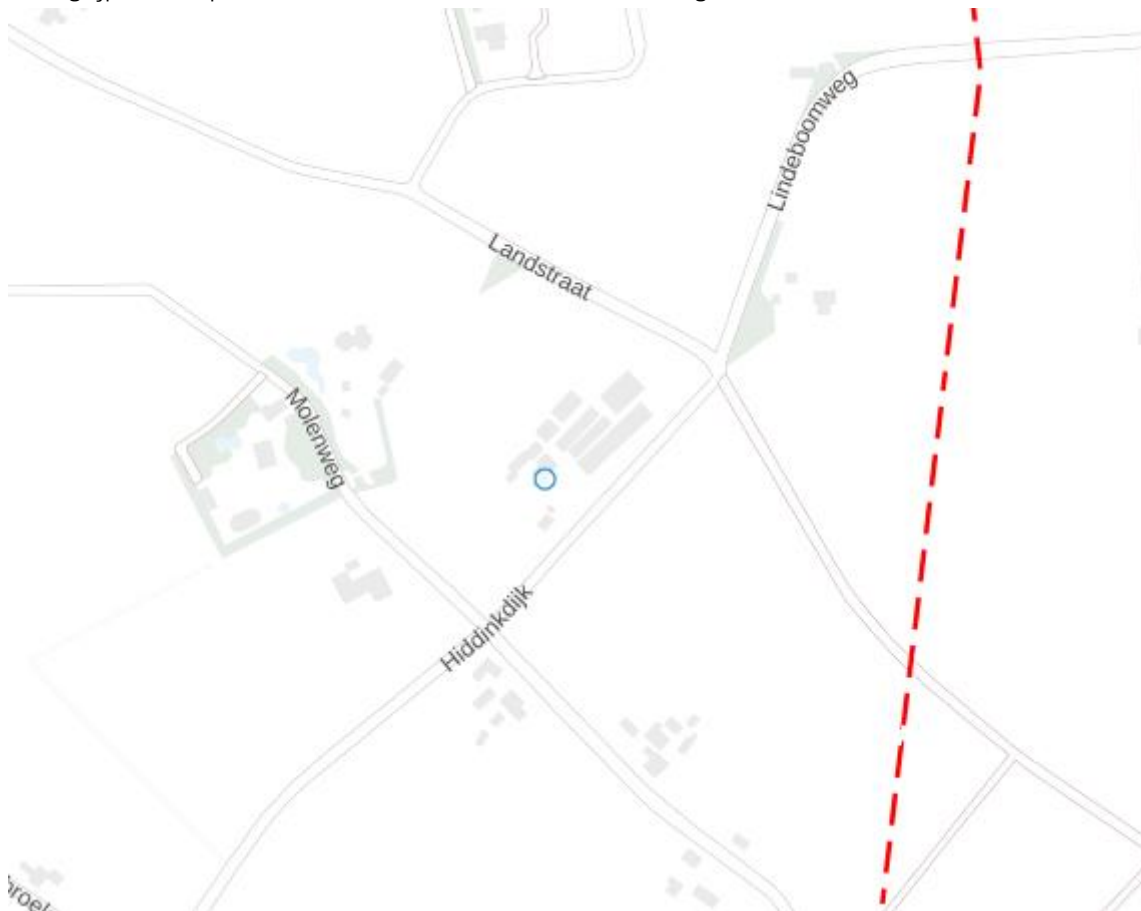
Concluderend:

De beoogde ontwikkeling draagt vanwege de zeer geringe omvang niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt bij woningbouwprojecten op

1.500 woningen. Daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Externe veiligheid

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



Figuur 17 kaartuitsnede risicokaart.nl met bij rode arcering een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie met ID nummer DPO_208 (plangebied bij blauwe rondje)

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 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.

Toxische wolken

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

Locatiespecifiek

Gasdrukstation en buisleidingen

Op circa 250 meter ten oosten van het plan ligt een defensie pijpleiding (zie figuur 17). Met een druk van 80 bar en een diameter van 9 inch. Een kwantitatieve risicoanalyse of verantwoording van het groepsrisico is niet aan

de orde. De 1% letaliteitsgrens is 130 meter en de 100% letaliteitsgrens is 70 meter. Het plangebied is ruim buiten beide letaliteitsgrenzen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Op circa 1.300 meter van het plangebied ligt de N18. Dit is een basisnetroute en daarmee een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Over dit spoor worden brandbare vloeistoffen, brandbaar gas, toxische vloeistoffen en/of toxisch gas vervoerd. Het plangebied ligt binnen het toxisch effectgebied van de N18. Onderstaand staat een scenario beschreven voor een toxisch ongeval op de weg.

Opslag gevaarlijke stoffen

Op circa 1300 meter van het plangebied ligt een opslagtank voor propaan, behorend bij het bedrijf Heusinkveld. Het plangebied ligt niet in het effectgebied van de opslagtank.

Verder ligt op 3350 meter van het plangebied een opslagtank voor chloorbleekloog. Dit behoort bij het Pallandt Sportcomplex. Het plangebied ligt niet in het effectgebied van deze opslagtank.

Scenario

Door een ongeval op de weg kan bij een tankwagen gevuld met een toxisch gas of toxische vloeistof de aansluiting van de afsluiter afbreken. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van het toxische gas of vloeistof vrijkomt. De toxische vloeistof verspreidt zich over de weg, dampt uit en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind mee verspreidt. De toxische wolk kan bij lage concentraties worden geroken. Hogere concentraties veroorzaken vergiftiging. Hierdoor kunnen personen in de omgeving slachtoffer worden. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden.

Advies

Door de VNOG wordt geadviseerd om:

1. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk te laten zijn, door de bekendheid van de aanwezigen in en om het gebouw te vergroten, de mogelijkheid tot alarmering en getraindheid van de aanwezigen door middel van bijvoorbeeld ontruimings-oefeningen te vergroten en gebruik te maken van NL-alert.
2. Zorg te dragen dat het ventilatiesysteem goed functioneert. Om te kunnen schuilen voor een toxisch scenario, is het noodzakelijk dat bewoners in zo'n situatie naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet. Deze maatregel kunt u borgen in de vergunningverlenings-procedures van diverse objecten.
3. Zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtings-campagnes als 'Denk vooruit'/'Wees Voorbereid'.
4. Toekomstige gebruikers te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR-network'. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan Stan the CPR-network kan levens redden.

Concluderend:

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

4.10 Water

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

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

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

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

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

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

Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem. Minimaal 40 mm hemelwater per m² verhard oppervlak wordt ter plekke geïnfiltrerd in de bodem, volgens het principe: vasthouden – infiltreren – vertraagd afvoeren.

Concluderend:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de komst van de 3 nieuwe vrijstaande woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Gemiddeld komt dit neer op totaal (8 x 3) 24 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. De Hiddinkdijk heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Gemeentelijk beleid gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2012-2020' van de gemeente Oude IJsselstreek geldt voor een vrijstaande koopwoning: 2,2

parkeerplaatsen per woning. Het aantal parkeerplaatsen moet om die reden 11 stuks zijn (5 x 2,2). Deze worden op eigen terrein gerealiseerd, hiervoor is voldoende ruimte op het erf beschikbaar.

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

Figuur 18 uitsnede uit GVVP

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

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

Concluderend:

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

4.13 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2.000 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.

Op aangeven van de gemeente Oude IJsselstreek is zekerheidshalve een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage 6). 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.

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 en 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). Eventuele bijlagen maken ook onlosmakelijk deel uit van het bestemmingsplan. 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 voor agrarisch gebruik aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor agrarische doeleinden en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

Wonen (artikel 4)

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

Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane groot- en bouwhoogten van de woning is in de regels aangegeven. Bijgebouwen zijn enkel toegestaan op de daarvoor aangewezen locatie op de verbeelding. 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 1 (artikel 5)

Dit artikel zorgt voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Hierin worden de van toepassing zijnde waarden binnen het plangebied beschreven. De locatie is gelegen in een gebied met de aanduidingen overige zone: houtwal, reliëf en zandwegen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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

Overige regels (artikel 12)

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

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

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

Slotregel (artikel 14)

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

6. 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 plankosten komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Tevens is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Overleg

De provincie Gelderland heeft het concept bestemmingsplan positief beoordeeld en aangegeven dat het ontwerp niet toegezonden hoeft te worden. Het Waterschap heeft een positief advies gegeven.

Er zijn geen reactie vanuit de omgeving gekomen die de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Een direct omwonende heeft zelfs aangegeven interesse te hebben in een bouwkegel.

Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Hiddinkdijk 31 en 31a Heelweg is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 29 februari 2024 (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.