



Toelichting

Plan van wijziging Locatie Giezenveld 4 Varsseveld

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	7
2.3 Planontwikkeling	7
3. Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Waterschapsbeleid	19
3.5 Gemeentelijk beleid	20
3.5.1 Structuurvisie	20
3.5.2 Landschapsontwikkelingsplan	21
4. Haalbaarheid	22
4.1 Milieuaspecten	22
4.1.1 Bodem	22
4.1.2 Akoestiek	22
4.1.3 Luchtkwaliteit	23
4.1.4 Externe veiligheid	24
4.1.5 Bedrijvigheid	25
4.2 Overige aspecten	27
4.2.1 Flora en fauna	27
4.2.2 Water	28
4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.2.4 Verkeer en parkeren	32
4.2.5 Duurzaam bouwen	33
4.2.6 Kabels en leidingen	33
5. Economische uitvoerbaarheid	34
6. Samenvatting en conclusie	35

Bijlagen: Quickscan natuurtoets, bureau Econsultancy, rapportnr. 8367.001 d.d. 18 12 2018;
Quickscan Boominspectie, bureau Econsultancy, 8367.002 d.d. 25 02 2019;
Archeologisch bureauonderzoek, bureau Hamaland, projectnummer 192198 d.d. 07 02 2019;
Bodemonderzoek, bureau Hunneman, rapportnr. 180600_2/dh/sh d.d. 17 april 2019;
Landschapsplan/Erfinrichtingsplan, Planburo Oosterink, 11 april 2019.

Colofon



Opdrachtgever	: ERS Architecten
Project	: Bouwplan Giezenveld 4
Projectleider	: R. Schuurman
Datum	: 26 april 2019 definitief
Rapportnummer	: PBO18121701.2
Opgesteld door	: J.H.B. Oosterink

Toelichting

Project: **Bouwplan Giezenveld 4 Varsseveld**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen tot realisatie van een woning op het erf van een voormalige boerderij aan het Giezenveld 4 in Varsseveld.

Het bouwplan past niet in het huidige bestemmingsplan.

Het bouwplan (hierna plangebied en bouwplan Giezenveld 4) is voorgelegd aan de gemeente en de omgevingsdienst Achterhoek. Deze hebben aangegeven dat het initiatief in beginsel past in de visie op de gebiedsontwikkeling. Het bevoegd gezag is, onder voorbehoud van een goede Ruimtelijke Onderbouwing en milieuonderzoeken, bereid om op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, medewerking te verlenen aan de aanpassing van het bestemmingsplan en inpassing van dit bouwplan.

Aan Planburo Oosterink, adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen is door de initiatiefnemer opdracht gegeven dit wijzigingsplan op te stellen. Dit deel Toelichting van het wijzigingsplan geeft de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken.



Toegang plangebied Giezenveld 4 Varsseveld

Bron: Google Streetview

1.2 Plangebied:

Het plangebied ligt in het buitengebied van Varsseveld, gemeente Oude IJsselstreek direct ten noorden van de N18.

Het betreft een agrarische gebied met gemengd grondgebruik van akkergronden, weilanden en boomkwekerij.



Regionale situering Bouwplan Giezenveld 4

Bron: Google Earth.

Het bouwplan Giezenveld 4 is geprojecteerd op de locatie van een voormalige boerderij, de laatste jaren in bedrijf als een paardenhouderij met manege.



Lokale situering Bouwplan Giezenveld 4

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', (NL.IMRO.1509.BP000100-VA01) vastgesteld op 28 juni 2018 en geheel in werking getreden op 31 augustus 2018.

Het plangebied ligt in een zone met de enkelbestemming "agrarisch met waarden" (licht groen) met diverse waarden en gebiedsaanduidingen. De kavel betreft een agrarisch bebouwingsvlak (zwarte

kaderlijn) Dit is bestemd voor agrarische bebouwing (incl. agrarische bedrijfswoning) en specifiek agrarisch gebruik.



Conclusie:

Het Bouwplan Giezenveld 4 voor de nieuwbouw van een woning past niet in het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de inpassing dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid:

Het College van Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, bevoegd tot wijziging van het agrarische bebouwingsvlak in de bestemming "Wonen".

4.7.4 functieverandering naar wonen binnen het agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

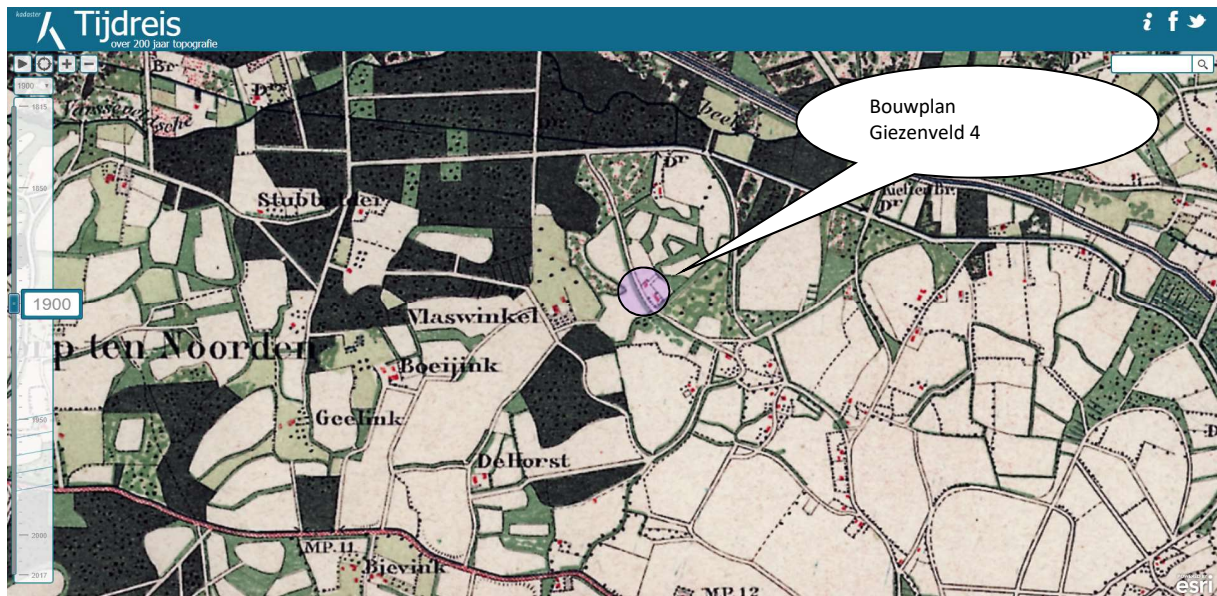
- het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
- minimaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt. Indien minder dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan deze eis kan worden voldaan, terwijl het mindere dient te worden verevend middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.
De sloopverplichting is niet van toepassing op Rijks- of gemeentelijk monumenten en op gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben. Gebouwen die zijn aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument en gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben, worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.
- uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak worden betrokken in de wijziging;
- sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.

Wijzigingsbevoegdheid

2. Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

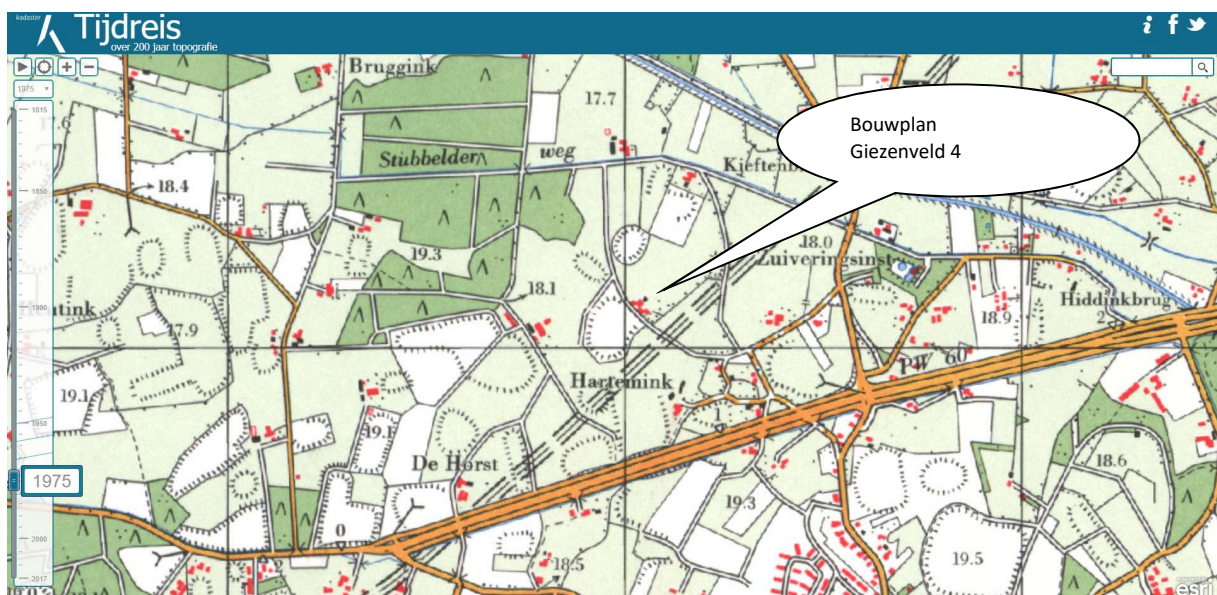
Het plangebied Giezenveld 4 ligt in het historische Oude Hoeven- Kampenlandschap ten noorden van Varsseveld tussen de oude akkers van de esgronden rond het dorp en de bossen en heidegronden in het Noorderbroek. De boerderij lag aan een eigen weg tussen de Stubbelderweg en het Giezenveld. Rond de boerderij lagen bossen, heidevelden en kleine akkertjes en weilanden. De akkertjes zijn door het potstalsysteem in eeuwen opgehoogd en hierdoor ontstonden eenmansessen of kampen.



Situatie 1900

Bron: Tijdreis (kadaster)

Tot de aanleg van de N18 in 1975 is er voor de omgeving van het plangebied relatief weinig veranderd. Met de aanleg van de N18 ontstond de afsnijding van de directe verbinding met het dorp Varsseveld. Oorspronkelijk was voorzien de A18 door te trekken en direct langs het plangebied te realiseren. Op de topografische kaart worden de hogere kampen onderscheiden.



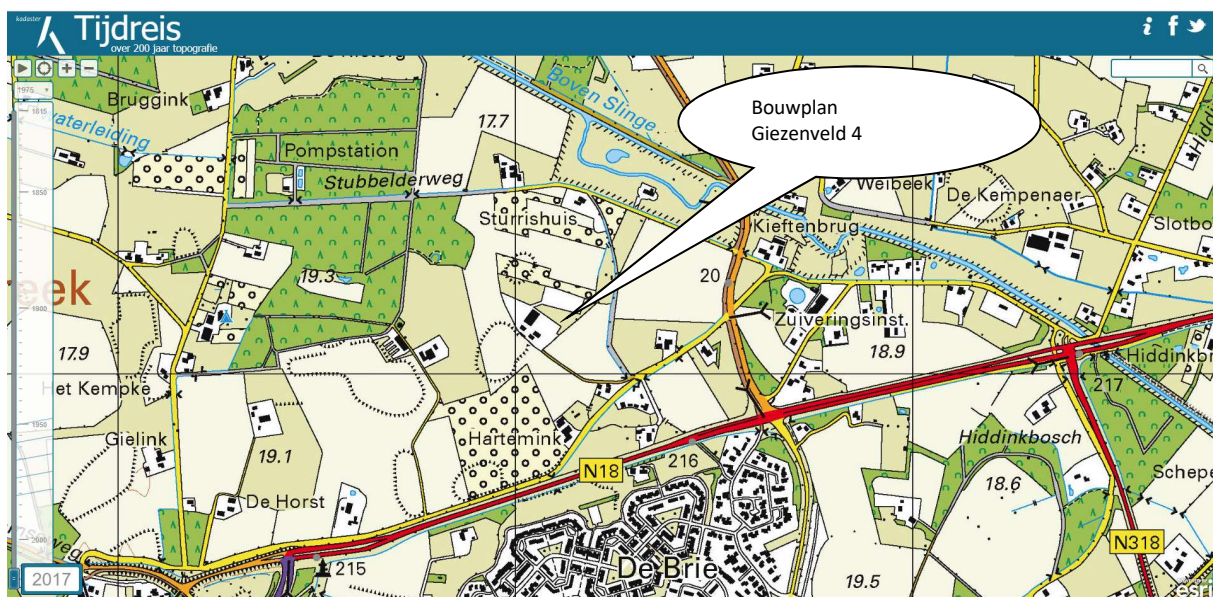
Situatie 1975

Bron: Tijdreis (kadaster)

Tot 2005 is de directe omgeving van het plangebied ongewijzigd gebleven. In dat jaar is (met een nieuwe eigenaar) de eigen weg onderbroken en vanaf die tijd ligt de boerderij aan een eigen lange oprit vanaf het Giezenveld.

In de laatste decennia is het landschap rond het plangebied meer verdicht als gevolg van de tuinbouwpercelen van boomkwekerij Westerveld.

Rond de Boven Slinge zijn de laatste jaren natuurontwikkelingsprojecten uitgevoerd en is een landgoed-woning gerealiseerd. Het plangebied heeft zich van traditionele gemengde boerderij ontwikkeld tot een paardenhouderij met bijbehorende specifieke bebouwing waaronder een manege en paardenring.



Actuele situatie 1917-18

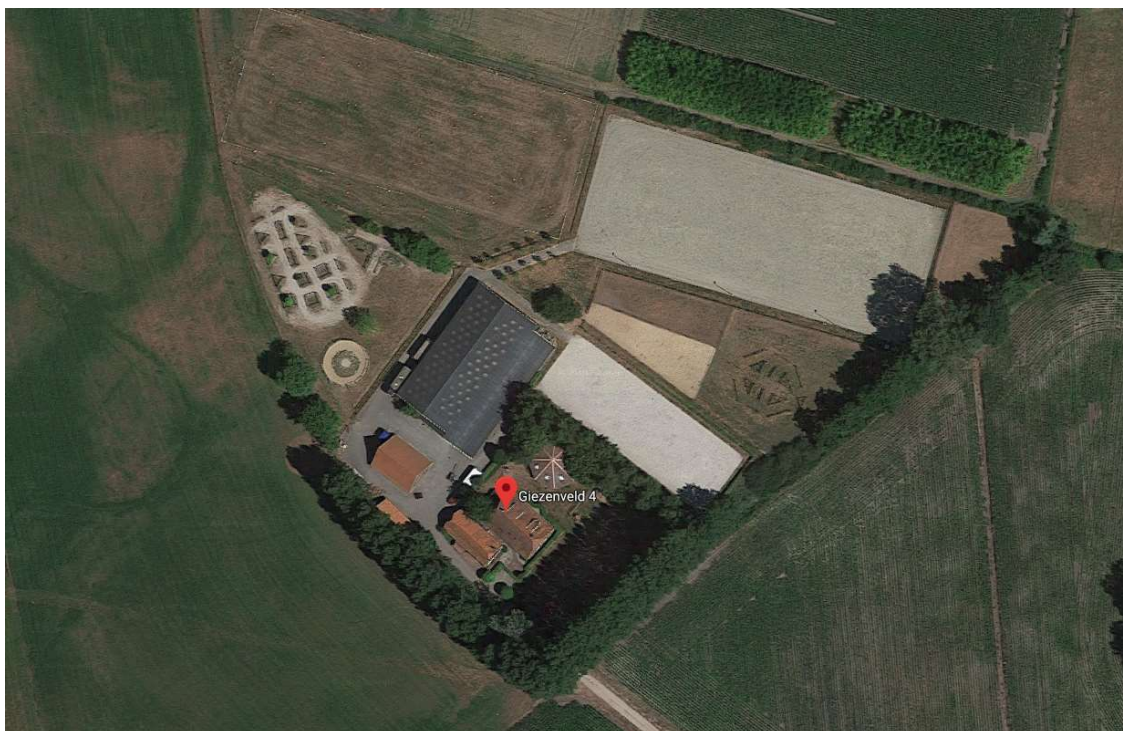
Bron: Tijdreis (kadaster)

2.2 Functies:

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Varsseveld in een historische agrarische zone. Rond het plangebied is een gemengd grondgebruik van akkergrond, weilanden en boomkwekerijpercelen. Ten noorden van het plangebied heeft langs de Boven Slinge het laatste decennium natuurinrichting plaatsgevonden. De voormalige agrarische bebouwingen zijn nu vooral burgerwoningen. Het bedrijfsmatig agrarische grondgebruik is beperkt en vooral hobbymatig. De boomkwekerijpercelen van Westerveld wisselen met teeltwisseling van locatie en aanzicht. Ten noordwesten van het plangebied ligt het drinkwaterpompstation en ten oosten van de Zelhemsseweg de Zuiveringsinstallatie van het Waterschap Rijn & IJssel.

2.3 Planontwikkeling:

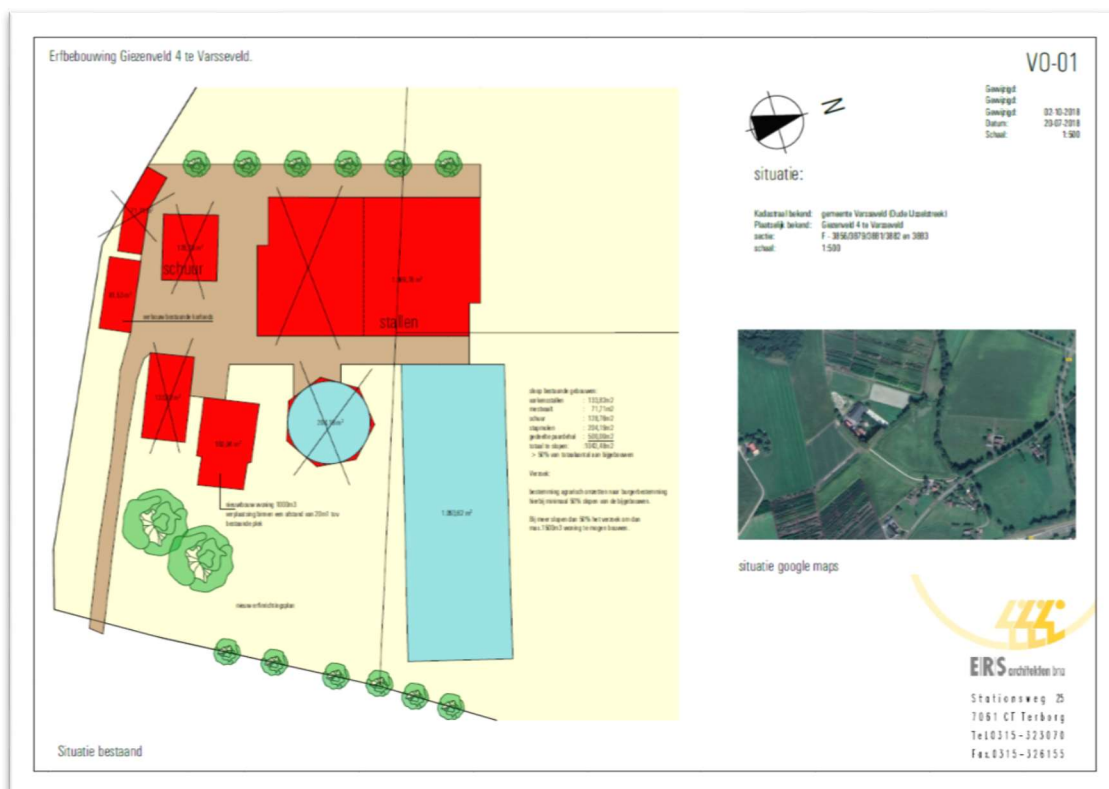
De familie F. Ten Brinke heeft het initiatief genomen voor de sloop van de voormalige boerderij en nieuwbouw van een burgerwoning. Een gedeelte van de voormalige bedrijfsbebouwing blijft behouden.



Huidige situatie

Bron: Google Maps

De voormalige (woon)boerderij zal (c.q. is) gesloopt. De manege wordt verkleind ingepast. Op de locatie van de voormalige boerderij komt een nieuwbouw woning in aangepaste landelijke bouwstijl.



Sloop/saneringsplan

Bron: ERS architecten

vrijstaande woning Fam. F. ten Brinke aan het Giezenveld 4 te Varsseveld.

Definitief ontwerp



STUDIO KEES MARCELIS
Benedendorpsweg 188
6862 WS Oosterbeek
+31 (0) 26 445 10 85
info@keesmarcelis.nl
www.keesmarcelis.nl

EGBERT KETELAAR
architectuur & interieur
Hermon van Hoffstraat 6
7132 ZA Uithoorn
T 0344 780716
M 06 11321910
www.egbertketelaar.nl
info@egbertketelaar.nl

Projectbureau PSB design,
Stationsweg 25
7061 CT Tielborg - The Netherlands

Tel: 0315-326426 Telefax: 0315-326155 E-mailadres: info@psbdesign.nl

Definitief ontwerp woning

Bron: Studio Kees Marcelis

vrijstaande woning Fam. F. ten Brinke aan het Giezenveld 4 te Varsseveld.

D0-04

Gewijgdt: 18-04-2019
Gewijgdt: 18-04-2019
Gewijgdt: 21-05-2019
Datum: 04-02-2019
Schaal: 1:100



voorgevel



achtergevel

STUDIO KEES MARCELIS
Benedendorpsweg 188
6862 WS Oosterbeek
+31 (0) 26 445 10 85
info@keesmarcelis.nl
www.keesmarcelis.nl

EGBERT KETELAAR
architectuur & interieur
Hermon van Hoffstraat 6
7132 ZA Uithoorn
T 0344 780716
M 06 11321910
www.egbertketelaar.nl
info@egbertketelaar.nl

Projectbureau PSB design,
Stationsweg 25
7061 CT Tielborg - The Netherlands

Tel: 0315-326426 Telefax: 0315-326155 E-mailadres: info@psbdesign.nl

Gevelaanzichten

File: B779 Giezenveld woning ontwerp.glt

CAD-tekening, GEEN handmatige wijzigingen toegestaan

Bron: Studio Kees Marcelis

De bestaande kwaliteiten van groene landschapselementen worden ingepast. De populierensingel wordt gekapt en omgevormd tot een duurzame aanplant van gemengde bomen en struweel. Op het erf komen nutsbomen en een hoogstamboomgaard omzoomd met een meidoornhaag. De siertuin wordt afgezoomd met een beukenhaag. Op het laagste deel van het weiland komt een poel in de noordoosthoek van het perceel. Met dit plan gaat de nieuwbouw en blijvende bijgebouwen harmonieus op in de landelijke en historische context.



Zicht op de bestaande groensingel zuid

Bron: Planburo Oosterink

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's en (her)inrichting van bedrijventerreinen.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van Bouwplan Giezenveld 4, staat in de SVIR het volgende wat van invloed is.

De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma. Het betreft hier een wijziging van de bestemming van een bestaand bouwplan. Het bouwplan Giezenveld 4 past daarom in het Rijksbeleid.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Besluit ruimtelijke ordening en gewijzigde ladder

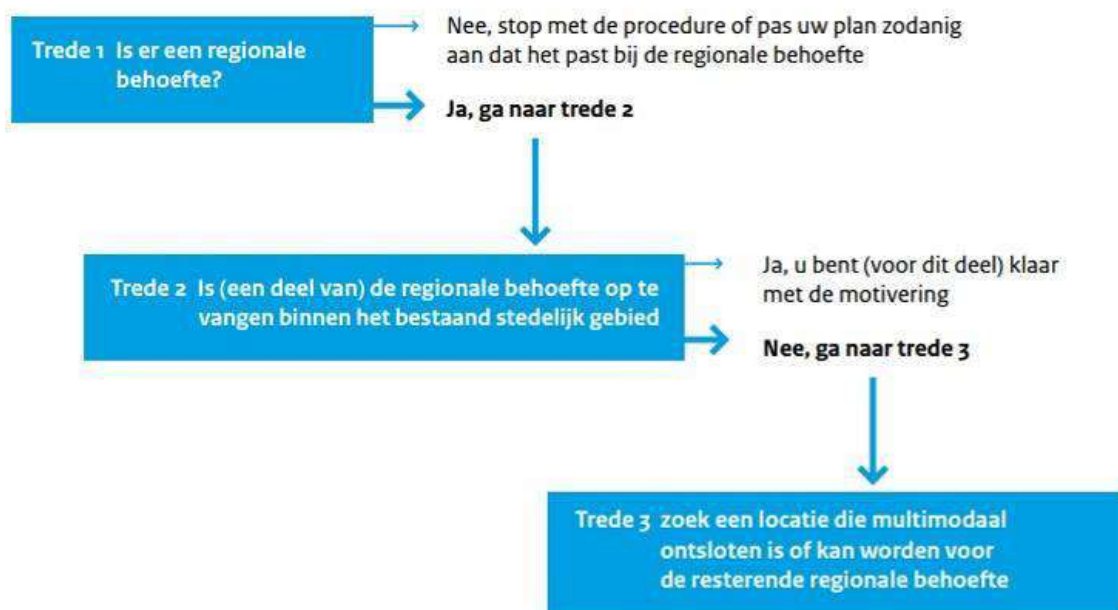
De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.



De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de Ladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen. De Ladder bestaat uit drie treden:

1. trede 1: Behoefte:
voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
2. trede 2: Binnen- of buitenstedelijk:
als er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
3. trede 3: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:
als gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De navolgende afbeelding toont een schematisch overzicht van de treden van de Ladder.



Overzicht treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: handreiking Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoekslasten te verminderen. De effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: "behoefte". Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat nadrukkelijk worden gemotiveerd in de toelichting. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

Onderzoek

conclusie:

Een stedelijke ontwikkeling dient bij voorkeur binnen bestaand stedelijk (of al bebouwd) gebied plaats te vinden en te voorzien in een behoefte.

Toetsing

Bestaand stedelijk/bebouwd gebied

Gelet op de aard en omvang van de voorliggende planontwikkeling kan geconcludeerd worden, dat het plan voor het bouwen van een vrijstaande woning (op een bestaand erf), niet gerekend kan worden tot een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Hiermee voldoet de voorliggende ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien is het bouwplan een uitwerking en wijziging van een bestaand bestemmingsplan en bouwplan.

Conclusie:

De inpassing van bouwplan Giezenveld 4 vindt plaats in een bestaand verstedelijkt/bebouwd gebied en is daarmee een passende en een duurzame "stedelijke (dorps) voorziening".

Behoefte

Het bouwplan past in de regionale woningbehoefte. De woning is bestemd voor de initiatiefnemer en voor de bestaande woning elders in het dorp is volop belangstelling in dit marktsegment. Daarmee voldoet het bouwplan in de regionale en lokale behoefte.

Conclusie:

De herontwikkeling van het bouwplan wordt ingepast in bestaand verstedelijkt/bebouwd gebied en voorziet in een behoefte voor de woningvoorraad van het dorp Varsseveld.

Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het

waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zo nodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit'.

Conclusie:

Voor het onderhavige bouwplan dient een watertoets plaats te vinden (zie hoofdstuk 4).

3.2 Provinciaal beleid:

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland

Vooruitlopend op de Omgevingswet hebben Provinciale Staten van Gelderland d.d. 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De titel "Gelderland anders", die hieraan meegegeven is, duidt op de wijze van totstandkoming van de visie: in co-creatie met partners. Daarnaast betekent "Gelderland anders" een andere manier van sturen door de provincie. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er sprake van regionale diversiteit en een andere wijze van werken door de provincie: minder vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Wel vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De visie kent drie hoofdthema's. Dynamisch duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Mooi verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Divers duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken. De Omgevingsvisie integreert en vervangt vijf plannen die voorheen separaat waren: de Structuurvisie, het Waterplan, Milieubeleidsplan, de Reconstructieplannen en het Verkeer- en vervoersplan. Naast de Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening van belang. Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de

Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De 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. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Gaaf Gelderland: nieuwe ontwerp- Omgevingsvisie ter inzage

Op 5 juni 2018 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en het ontwerp-actualisatieplan 6 voor de Omgevingsverordening vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De ontwerpplannen en stukken liggen van 14 juni 2018 tot en met 9 augustus 2018 ter inzage. Een gaaf Gelderland voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Dat wil de provincie met deze Omgevingsvisie bereiken. Zodat er in provincie prettig gewoond, gewerkt, gestudeerd en ontspannen kan worden.

‘Gaaf’ is een woord met 2 betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. De uitgave is om Gelderland in de toekomst 'gaaf' te houden.

De wereld verandert ingrijpend en snel. Onderwerpen als energie, klimaat, water, voedsel en migratie hebben ook in Gelderland invloed hoe we onze omgeving inrichten. Ook wil de provincie meegaan in allerlei innovaties, zoals robots, zelfsturende auto's, nieuwe duurzame technologieën en ondernemerschap. En natuur, rust, ruimte, verbondenheid en de Gelderse identiteit krijgen ook een plek in een gaaf Gelderland. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomst van Gelderland.

3.2.2 Omgevingsvisie Gelderland-onderdeel Wonen

In paragraaf 3.1.3. van de vastgestelde omgevingsvisie (zie ook vorige subparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing) is beschreven welke rollen de provincie voor zichzelf ziet en haar partners bij het streven om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden.

Een belangrijke vraag hierbij is: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag?

De provincie ziet daarbij de volgende opgaven:

1. focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
2. van aanbod-gestuurd naar vraag-gestuurd.

Rol provincie bij regionale woonagenda

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De woonagenda's zijn veel meer dan een document. Ze zijn een proces waarvoor een regionaal netwerk wordt opgericht. Het idee is dat er in de loop van de tijd nieuwe coalities ontstaan, dat er meer onderling vertrouwen en uitwisseling ontstaat en dat nieuwe oplossingsrichtingen worden bedacht voor de regionale opgaven. De opgaven kunnen per regio verschillen. De provincie is een van de partijen. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen.

Oplossingen zijn in toenemende mate te vinden in het benutten van kansen en mogelijkheden in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad.

Wonen in de Achterhoek

In paragraaf 3.1.3.3. van de vastgesteld omgevingsvisie wordt nader ingegaan op de regionale aanpak van het wonen in de Achterhoek. Dit onderdeel wordt nader beschreven in paragraaf 3.5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Van belang is de afspraak binnen de regio Achterhoek van het toevoegen van nog 5.900 woningen in de periode 2010-2025 (oude doelstelling was 5.900 woningen in de periode 2010-2020).

Onderzoek en conclusie

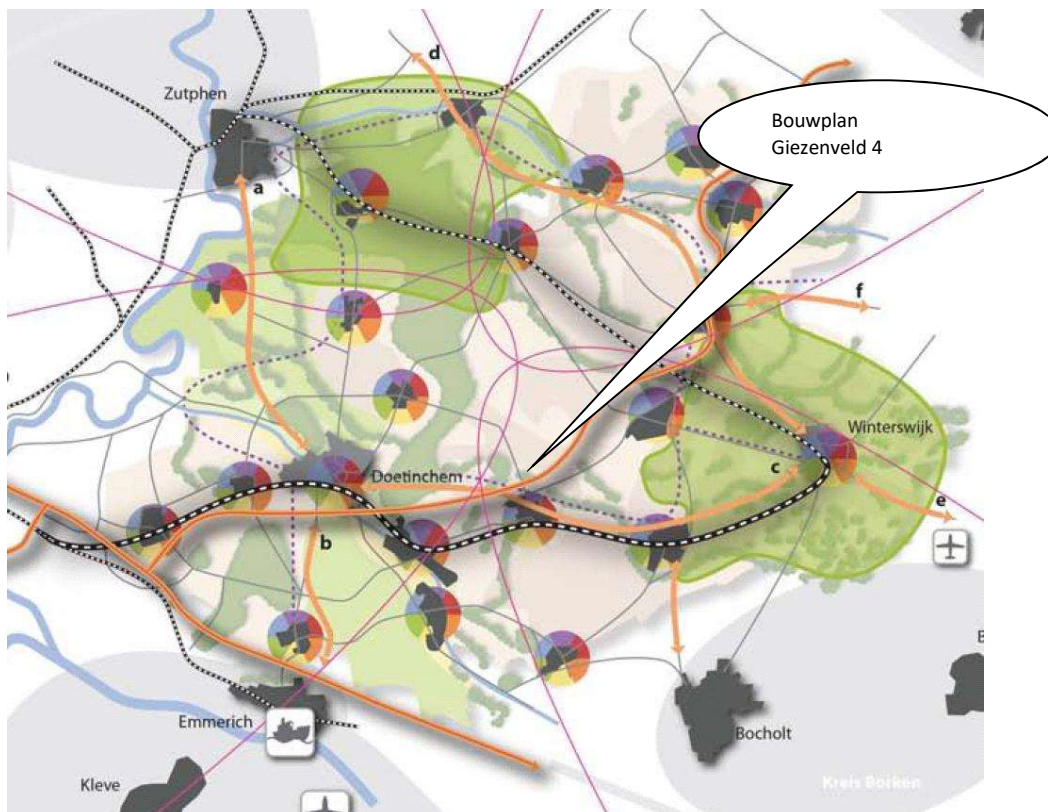
Het Bouwplan Giezenveld 4 voldoet aan een behoefte en past in de doelen van duurzaam ruimtegebruik en hergebruik en herbestemming van overtollige bebouwing.

3.3 Regionaal Beleid

Ten aanzien van de regio is de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven. Het bouwplan Giezenveld 4 ligt op een bestaand boerenerf en voegt zich met een landschapsplan in de landelijke context.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is. Het bouwplan Giezenveld 4 ligt nabij de A18/N18 maar heeft hier geen invloed op.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Het bouwplan voegt zich in bestaand bebouwd gebied Varsseveld en de toekomstige bewoners maken gebruik van het lokale voorzieningenniveau.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd. Het bouwplan heeft geen invloed op dit beleidsveld.

3.4 Waterschapsbeleid

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel. Het waterbeleid van het waterschap is uitgewerkt in het waterbeheerplan 2016-2021.

Het waterschap ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd. Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil en om het recreatief gebruik van water.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de

belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het waterplan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode (en aansluitend) worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw, industrie en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

Conclusie:

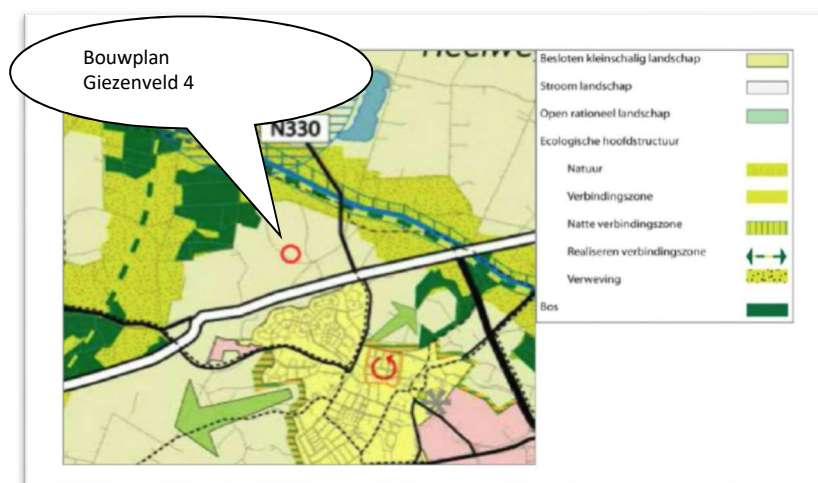
Het bouwplan past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen (zie ook hoofdstuk 4).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer en richting aan het ruimtelijk, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarnaast is de structuurvisie leidraad voor toekomstig beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Belangrijke thema's in de structuurvisie zijn: wonen, economie en economische voorzieningen, sociaal maatschappelijke voorzieningen, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, archeologie en cultuurhistorie, water alsook klimaat, duurzaamheid en energie.



Structuurvisie 2025

bron: gemeente Oude IJsselstreek

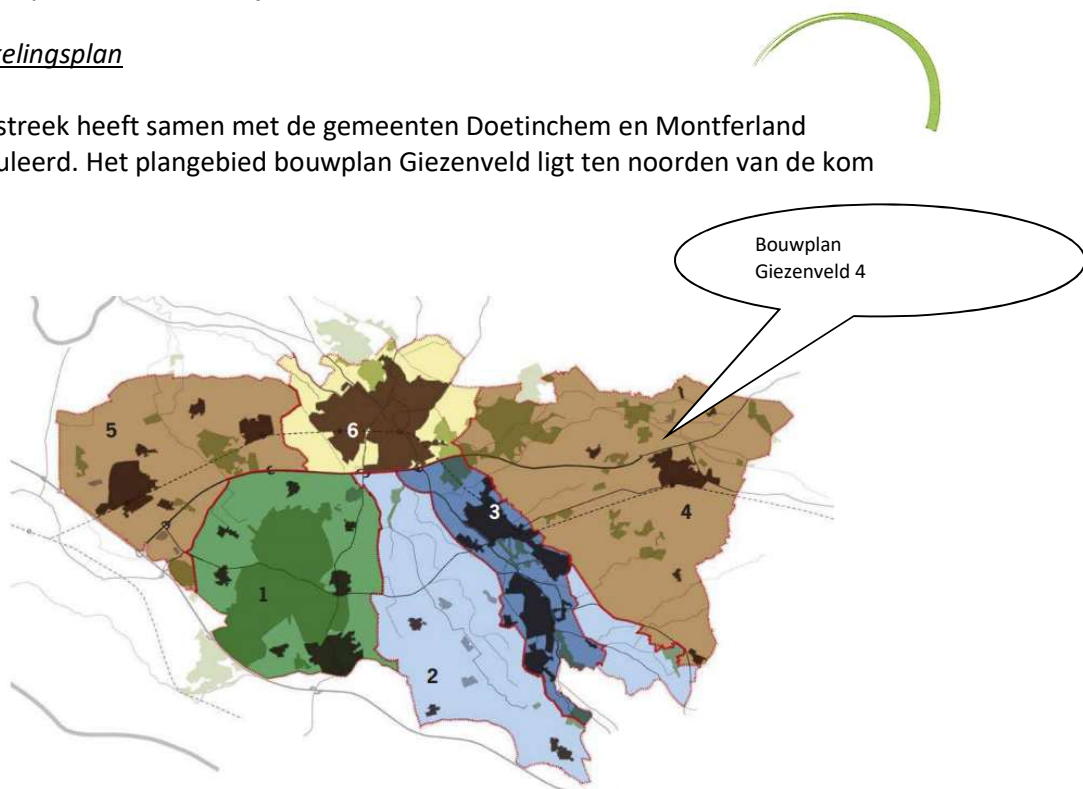
Het plangebied is hierin onderdeel van het “Besloten kleinschalig landschap”. De realisatie van een vervangende woning met op dit landschap afgestemd landschapsplan past hierin.

Onderzoek en conclusie

Het Bouwplan Giezenveld 4 past in het ruimtelijk beleid.

3.5.2. Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Oude IJsselstreek heeft samen met de gemeenten Doetinchem en Montferland landschapsbeleid geformuleerd. Het plangebied bouwplan Giezenveld ligt ten noorden van de kom Vasseveld.



Voor de omgeving van het plangebied is deelgebied 4 relevant met een eigen werkboek vervat in het “Zandgebied rondom Vasseveld”.

Ten aanzien van deze landschapszone is het beleid voor versterking van het kleinschalige landschap middels groene landschapselementen zoals bosjes, singels, poelen, boomgaarden en hagen.

Het inrichtingsplan/landschapplan zoals opgenomen in paragraaf 2.3 geeft invulling aan dit beleid. Het plan is afgestemd, getoetst en akkoord en daarmee basis in de verplichtingen van dit wijzigingsplan.

Conclusie:

Het onderhavige Bouwplan Giezenveld 4 belemmert geen groenwaarden indien invulling wordt gegeven aan de versterking van het kleinschalige landschap.

4. Haalbaarheid



4.1 Milieuaspecten:

4.1.1 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt bouwwerken mogelijk. Daarom is voor het onderhavig plan een bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door bureau Hunneman. Dit rapport is als bijlage toegevoegd. Het betreft een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de halve interventiewaarde voor asbest niet wordt overschreden. In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en dichlooretheen gevonden.

In een volledig puinhoudende laag onder de bestaande oprit is een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Dit vrijkomende materiaal moet mogelijk ter verwerking worden afgevoerd indien niet met een gesloten verwerkingsbalans op het terrein kan worden gewerkt.

De aangetoonde gehalten in de bodem vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Er zijn geen bezwaren voor de voorgenomen transactie van de locatie c.q. de herbestemming.

Conclusie

Voor dit plan is een combinatie bodem- en asbestonderzoek verricht. Uit het onderzoek komt naar voren dat vanuit de bodemkwaliteit er geen belemmering is voor de doorgang van de voorliggende ontwikkeling.

4.1.2 Akoestiek:

Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Autosnelwegen hebben een geluidscontour van 400 meter.



Het onderhavige bouwplan ligt op Ca. 350m. van de N18 en ca. 800m. van de A18.

Het initiatief ligt aan een eigen weg op 250 m. van de plattelandsweg Giezenveld. Een overschrijding van de akoestische contouren is op basis van verkeerslawaaai niet mogelijk.

Railverkeerslawaaai

Voor railverkeerslawaaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Er is geen spoorlijn nabij.

Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

Het initiatief ligt niet nabij een geluidsbron en is zelf ook geen veroorzaker van geluid.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van de Wet geluidhinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 29-05-2017' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Het initiatief betreft een burgerwoning, incidenteel is vrachtverkeer mogelijk gelet op nevenactiviteiten zoals paarden en vee. Het autoverkeer betreft alleen eigen vervoer en bezoek.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie	2018	
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	500	
Aandeel vrachtverkeer	0,1%	
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,38
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2	
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM rekentool

Bron: Kenniscentrum InfoMil Rijkswaterstaat

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.1.4 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

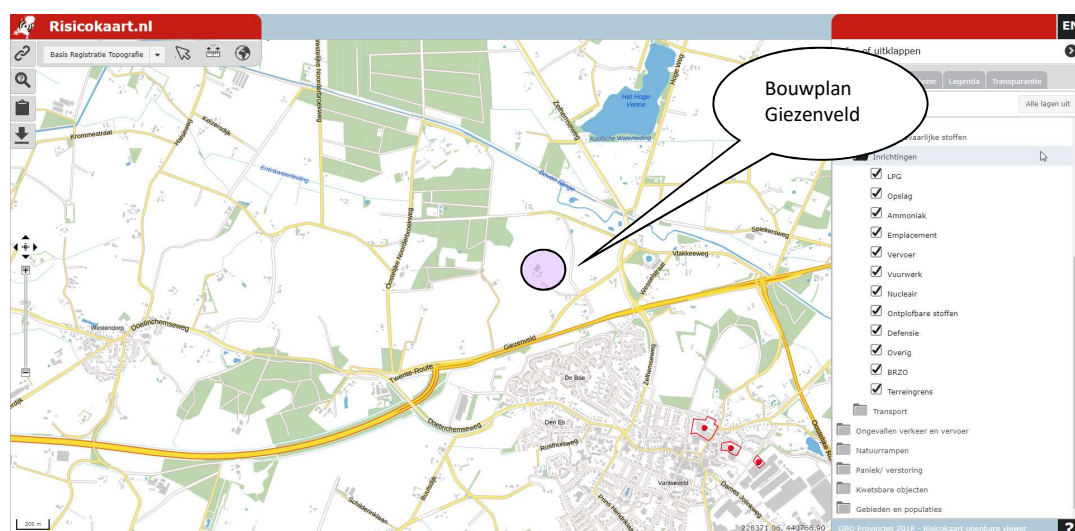
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.



Riscokaart Externe veiligheid

Bron: Provincie Gelderland

Onderzoek

In of in de directe omgeving van het plangebied bouwplan Giezenveld zijn geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig, de meest nabije bronnen liggen op ruime afstand. De A18 en N18 zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Deze wegen liggen buiten de risicocontour. Het groepsrisico blijft buiten de oriëntatiewaarde.

Conclusie

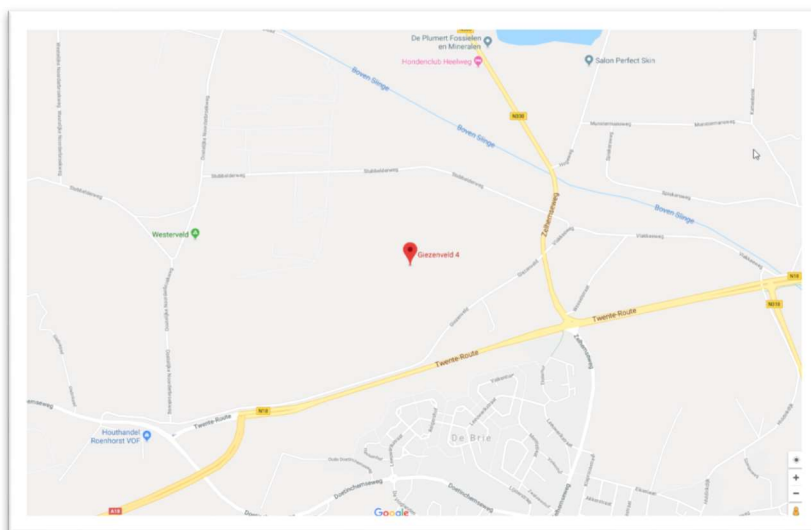
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.5 Bedrijvigheid:

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.



Kaart naburige bedrijvigheid

bron: Google Maps

De meest nabije bedrijven zijn camping en boomkwekerij Westerveld op ca. 700m. en Houthandel Roenhorst op 900m. Dit is ruim buiten de grootste richtafstand (30m). Omliggende bedrijven zijn geen bron van hinder voor het initiatief en omgekeerd.

Conclusie

Het Bouwplan Giezenveld 4 vormt geen bron van hinder voor omliggende bedrijven.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna:

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied betreft een in het najaar van 2018 met omgevingsvergunning gesaneerd bouwplan (sloop oude woonboerderij en schuren).

De locatie is met een quickscan natuurtoets onderzocht door bureau Econsultancy . Het rapport met nr. 8367.001 d.d. 18 december 2018 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De schuur en de boerderij zijn potentiële verblijfplaatsen voor vogels (er werden o.a. mussen gezien) en vleermuizen. Er zijn geen vleermuizen waargenomen, wel werd vervolgonderzoek geadviseerd voor de zolderruimten. De sloop van de bebouwing is inmiddels met vergunning van het bevoegd gezag uitgevoerd in het najaar van 2018.

Op de rand van het plangebied blijft, passend binnen het opgestelde landschapsplan zoveel als mogelijk bestaande waardevolle landschappelijke beplanting gespaard en daarmee nestelgelegenheid en fourageergebied voor soorten. De oude populierensingel wordt gesaneerd. In een paar bomen zijn holle ruimten aangetroffen bij boominspecties, zie rapport op bijlage. Deze worden nog nader onderzocht gedurende voorjaar en zomer 2019. Er zijn vooralsnog echter geen verwachtingen op verblijfplaatsen voor vleermuizen. Eventueel blijven de betreffende bomen behouden. De overige populierensingel wordt omgevormd tot een gemengde singel van bomen en struweel. Op en rond het erf wordt een boomgaard aangelegd, worden veldbloemenweidestroken gerealiseerd, hagen geplant en wordt een poel gegraven in de weide aan de westzijde van het plangebied. Met het landschapsplan worden aanvullende groenstructuren gerealiseerd waardoor het plangebied aantrekkelijker wordt voor flora en fauna.

Het bouwplan valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone.

Het initiatief is per saldo een positieve ecologische ontwikkeling en vormt geen belemmering voor natuurwaarden. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.2.2 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Standaardwaterparagraaf

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde “standaardwaterparagraaf” samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt in een agrarische zone ten noorden van de kern Varsseveld op de zandige hogere delen (18.00 m. + NAP) op het zogenaamde “Oost-Nederlandse Plateau” De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Boven Slinge in noordwestelijke richting.

Bodemsituatie

Het bodemprofiel is zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand tot 3,5 m. – m.v. en heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,0-1,5 m.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluviatieleformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Bortel, met een dikte van enkele meters. Het is algemeen bekend dat de bodem in het buitengebied van Gaanderen/Terborg op de zandige oeverwal goed tot zeer goed doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 3 m. (geheel profiel boven de grondwaterstand) is daarom in principe geschikt voor infiltratie.

Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis groter dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? (afvoer via bestaande drukriolering) 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard/bebouwd oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? (plaatselijk agv de stuwwal) 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee

	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard zijn niet relevant voor het plan.

Op basis van het bodemsaneringsplan en vastgestelde plan van aanpak door de provincie Gelderland mag geen water worden geïnfiltreerd op het te egaliseren terrein. Het hemelwater zal oppervlakkig worden opgevangen en worden afgevoerd naar de groenstrook west en de voormalige insteekhaven van de oude IJzerfabriek. Deze "haven" is niet rechtstreeks verbonden met de Akkermansbeek waardoor het hemelwater indirect wordt afgevoerd met bodempassage via de kade van de beek.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt gebufferd op eigen terrein.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T100+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: Bouwplan APC

- Bebouwde en verharde oppervlakte (woning en bijgebouwen) totaal ca. 250 m²;
- Bui 10 (T=10), 35,7mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. Groenstrook en haven (25000 m²)

Opties berging hemelwater:

- Buffering in tuin, weiden en greppels;
- Infiltratiekoffers;
- Fundatie oprit en erf.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 9 m³ (35,7 ltr x 250 m²).

Dit zal worden gebufferd en geïnfiltreerd in een nader te kiezen optie en uit te werken systeem. Op deze wijze wordt het hemelwater indirect in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot c.q. de Boven Slinge. Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade. De terreinverharding zal bovengronds afwateren op de bermen.

Het vuilwater blijft aangesloten op de gemeentelijke drukriolering.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlopende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan de bouwsanering zonder infiltratie van water en voorkoming van overlast naar de omgeving.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein met indirecte infiltratie en zonder rechtstreekse lozing op een waterschapsloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen:

Het plangebied ligt op een bestaand erf in het buitengebied van Varsseveld.

Monumenten:

Er zijn rondom het plangebied geen monumenten aanwezig en het bouwplan schaadt daarom ook geen monumentale waarden.

Cultuurhistorie:

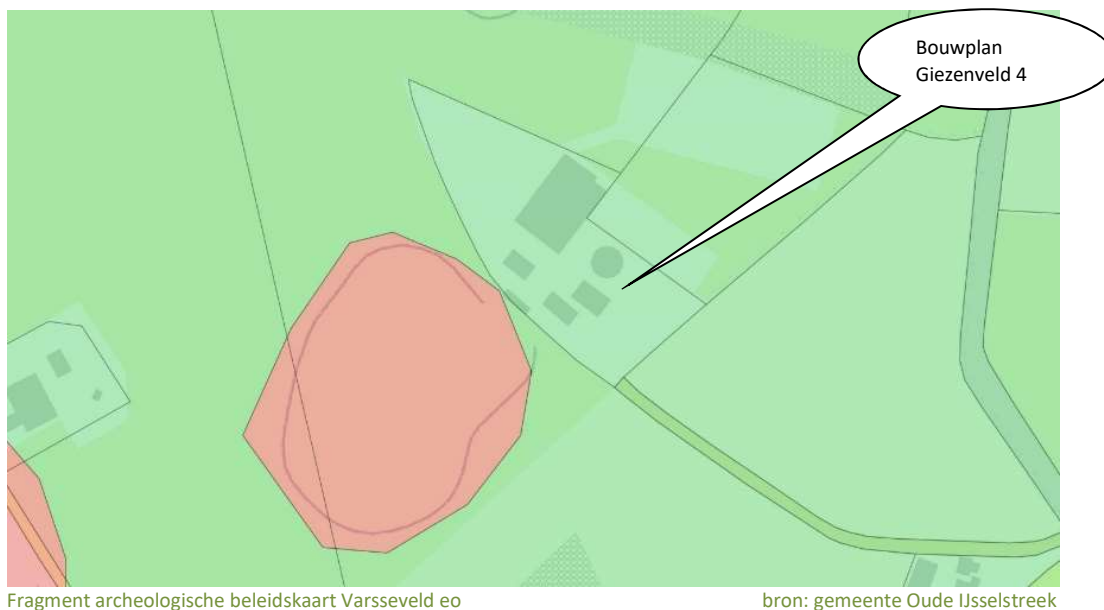
Het oude boeren erf is in de basis een cultuurhistorisch belangrijk object. Echter alle gebouwen en waarden zijn in afgelopen decennia volledig verstoort door verbouw, nieuwbouw en aanleg van een paardenring. Zeer recent is de sanering van de boerderij en schuren vergund en uitgevoerd met een terreinregalisatie en grondroering. Het plangebied ligt in een zone met hoge cultuurhistorische waarde. Landschappelijk is sprake van een relatief oorspronkelijk agrarisch landschap en met reliëf van eenmansessen (kampen). Deze waarden worden door het initiatief niet bedreigd. Het landschapsplan voorziet ook in het versterken van het kleinschalige landschap en de toevoeging van oorspronkelijke groene landschapselementen.

Archeologie:

De gemeente Oude IJsselstreek voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld. Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de waardenkaarten.

Alle plannen dienen ook aan de archeologische verwachtingenkaart te worden getoetst.





Het plangebied bouwplan Giezenveld 4 ligt op een historisch erf in een zone met een lage archeologische verwachting en direct grenzend aan een “Kamp” met een hoge archeologische verwachting. De boerderij is recent gesloopt met vergunning en met roering van de bovenste 3 meter van het erf op de locatie van kelders. De nieuwbouw zal niet met diepere grondroering plaatsvinden en ongeveer op de situering van de voormalige boerderij en in oppervlakte van ca. 100 m². Derhalve is geen (verdere) versterking van archeologische waarden mogelijk.

Gelet op de ligging op de rand van de kamp en op een historisch boerenerf is een bureauonderzoek uitgezet. Dit rapport van bureau Hamaland is als bijlage toegevoegd. Geadviseerd wordt de bouwput te laten onderzoeken door amateurarcheologen tijdens grondwerk. Dit zal worden geïnitieerd via de ODA.

Conclusie:

Het onderhavige Bouwplan Giezenveld 4 belemmert vooralsnog geen cultuurhistorische en archeologische waarden.

Op basis van de archeologische beleidskaart (zie hiervoor) is de verwachting laag en dit mede gelet op de grondroeringen door sloopwerken. Het grondwerk voor de bouwput zal, volgens advies en afspraak met de regioarcheoloog van de ODA, onder begeleiding van lokale amateurarcheologen plaatsvinden.

Bij een omgevingsvergunning geldt de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) om het documenteren van toevallige vondsten te garanderen:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Daarnaast dient ook de verantwoordelijk beleidsambtenaar van de gemeente hiervan direct in kennis te worden gesteld.

4.2.4 Verkeer en parkeren:

Het plangebied ligt op een eigen erf in het landelijke buitengebied van Varsseveld, gemeente Oude IJsselstreek. Op het erf zijn voldoende mogelijkheden voor parkeren in alle situaties. Het betreft een kavel van ca. 2,5 ha.

Alle parkeren vindt plaats op eigen terrein, er is geen sprake van belasting van de openbare ruimte.

Het initiatief betreft een vrijstaande woning aan een lange eigen inrit en uitwegend op de landelijke weg Giezenveld. De gevolgen voor verkeer zijn nihil mede gelet op de voormalige agrarische bedrijfssituatie met ook zwaarder en regelmatig vrachtverkeer. Het Giezenveld is geschikt voor bestemmingsverkeer zoals onderhavig initiatief.

Conclusie:

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en de gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

4.2.5 Duurzaam bouwen:

Het Bouwplan Giezenveld zal nader worden uitgewerkt op basis van de bouwverordening. De uitwerking zal plaatsvinden op basis van de principes van “duurzaam bouwen”. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een passende eigentijdse vormgeving en aard van de bouwvorm. Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

Conclusie:

Het bouwplan Giezenveld 4 wordt gebouwd volgens de principes van “duurzaam bouwen” en voor onbepaalde tijd.

4.2.6 Kabels en leidingen:

Er is geen sprake van belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracé's (zie ook paragraaf 4.1.4)

Aan het Giezenveld zijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De nieuwbouw zal worden aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater wordt afgevoerd op de bestaande DWA drukriolering.

Conclusie:

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.



Zicht op het plangebied vanuit noordelijke richting

Bron: Planburo Oosterink

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Giezenveld is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen en deze kunnen instemmen met de plannen.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



Zicht op het plangebied vanuit zuidelijke richting

Bron: Planburo Oosterink

6. Samenvatting en Conclusie

Het bouwplan Giezenveld 4 voor de realisatie van een nieuwbouw woning op een bestaande boerenerf past in de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders voor de duurzame verstedelijking en revitalisering van een bestaand oud en vervallen agrarisch erf en bouwplan. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente Oude IJsselstreek is in beginsel, onder voorbehoud van een goede ruimtelijke onderbouwing en milieuonderzoeken, bereid tot het voeren van de procedure.

Het bouwplan wordt ingepast op een kavel met aandacht voor de massa-ruimteverhoudingen en in goede eigentijdse landelijke architectuur en ingepast met een landschapsplan/erfinrichtingsplan. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap Rijn en IJssel.

De nieuwbouw past in de cultuurhistorische omgeving en in de omgeving met gemengde functies van wonen, werken en recreëren.

Op het perceel – met een lange eigen inrit uitwegend op het Giezenveld- zijn voldoende parkeermogelijkheden waardoor de openbare weg niet wordt belast. De invloed op het verkeer is nihil.

De luchtkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed en er zijn geen belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder.

Het bouwplan belemmert geen ruimtelijke en functionele milieutechnische aspecten en geen natuur en landschappelijke waarden.

Het bouwplan is economisch haalbaar en voldoet aan een regionale behoefte.

Alle aspecten van inrichting en haar gevolgen zijn in deze onderbouwing afgewogen en mede in relatie tot de belangen en rechten van derden.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het voeren van een planologische procedure (wijzigingsplan) voor aanpassing van het bestemmingsplan waarbij het agrarische bouwblok wordt omgezet in een woonbestemming.

Planburo Oosterink

17 januari 2019 - 26 april 2019, definitief

auteur: ing. J.H.B. Oosterink

Document: 2019 04 26 TOELICHTING Plan van wijziging Giezenveld 4 Varsseveld definitief

Rapportnr: PBO2018121701.4



Rijksweg 25
7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl