
Toelichting

“Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hoge Weg 18
Heelweg”

NL.IMRO.1509.BP000173

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planlocatie.....	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer.....	8
2 Het plan	9
2.1 Huidige situatie planlocatie	9
2.2 Historie.....	10
2.3 Toekomstige situatie planlocatie	11
3 Beleid.....	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	16
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	17
3.2.3. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	18
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	19
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek	21
3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	22
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	22
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	23
3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen	24
3.4.6 Welstand	24
4 Omgevingsaspecten.....	25



4.1 Bodem.....	25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3 Flora en Fauna	27
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000	27
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk	28
4.3.1 Soortenbescherming	28
4.4 Geluid.....	30
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Bedrijven- en milieuzonering.....	32
4.7 Geur	33
4.8 Externe veiligheid	34
4.9 Water	36
4.10 Verkeer en parkeren	37
4.11 Kabels en leidingen	38
4.12 Milieueffectrapportage	38
5 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Inleidende regels	40
5.3 Bestemmingsregels	40
5.3.1 Opbouw bestemmingen	40
5.3.2 Bestemmingen	41
5.4 Algemene regels	41
5.5 Overgangs- en slotregels	42
6 Economische uitvoerbaarheid	43
7 Procedure.....	44
7.1 Algemeen	44
7.2 Overleg.....	44
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	44
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan	44
Bijlagen.....	45
1. Advies Geldersgenootschap	
2. Bodemonderzoek	
3. Quickscan natuurwaardenonderzoek	
4. Geluid/ wegverkeerslawaaï	



5. Stikstofparagraaf



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan ziet op het herontwikkelen, van “Agrarisch met waarden”, naar “Wonen” van de bestaande locatie aan de Hoge Weg 18 in Heelweg.



Figuur 1: luchtfoto met kadastrale grenzen huidige situatie Hoge Weg 18.

De locatie Hoge Weg 18 betreft het agrarisch bedrijf. De bijbehorende plattelandswoningen zijn genummerd aan de Hoge Weg 14 en 16. Initiatiefnemer heeft de wens om aan de Hoge Weg twee nieuwe woningen te bouwen. Alle voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt. Aangezien er in de toekomstige situatie geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is worden ook de plattelandswoningen omgezet naar burgerwoningen. De eigenaren van deze woningen hebben ingestemd met dit voornemen.

Tevens worden in samenhang met dit initiatief, op de Lankerdijk 4 in Westendorp, ook vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt. In totaal wordt ca 1.650 m² vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt. Aan de Lankerdijk 4 in Westendorp wordt geen woning gebouwd.

De eigenaar van de varkensstallen aan de Hoge Weg gaat de agrarische bedrijfsvoering op deze locatie beëindigen en wil gebruikmaken van de regeling “functieverandering en hergebruik agrarische bebouwing”. De vrijkomende agrarische bebouwing aan de Hoge Weg 18 (ca. 1.300 m²) en aan de Lankerdijk 4 in Westendorp (ca. 350 m²) wordt gesaneerd.





Figuur 2: Luchtfoto met kadastrale grenzen huidige situatie Lankerdijs 4

Op 16 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek besloten om in principe medewerking te verlenen aan de plannen om op de locatie Hoge Weg 18 twee nieuwe woningen te bouwen..

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek en is gelegen op circa 500 meter vanaf de kern Heelweg West, circa 1,1 km vanaf Heelweg Oost en circa 1,5 km vanaf Varsseveld.



Figuur 3: luchtfoto met ligging Hoge Weg 18 (rode marker) t.o.v. Lankerdijs 4 en de woonkernen Heelweg Oost en Heelweg West en Varsseveld



Figuur 4: luchtfoto met ligging Lankerdijk 4 (rode marker) t.o.v. Hoge Weg 18 en de woonkernen Heelweg West en Westendorp en Varsseveld

Voor het mogelijk maken van het plan aan de Hoge Weg 18 worden extra sloopmeters ingezet. Deze zijn gevonden aan de Lankerdijk 4 te Westendorp. Lankerdijk 4 is gelegen in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek.

De Lankerdijk 4 is gelegen op circa 2,3 km ten noordoosten vanaf Westendorp, op 2,3 km ten westen van Heelweg West en circa 1,8 km zuidelijk van Halle.

Het terrein, van de planlocatie aan de Hoge Weg 18 te Heelweg West is kadastraal bekend als Varsseveld, sectie H, nummers 3680, 3290, 3397 en 3289. De locatie waar extra sloopmeters zijn verkregen aan de Lankerdijk 4 te Westendorp is kadastraal bekend als Varsseveld, sectie G nummer 2408.

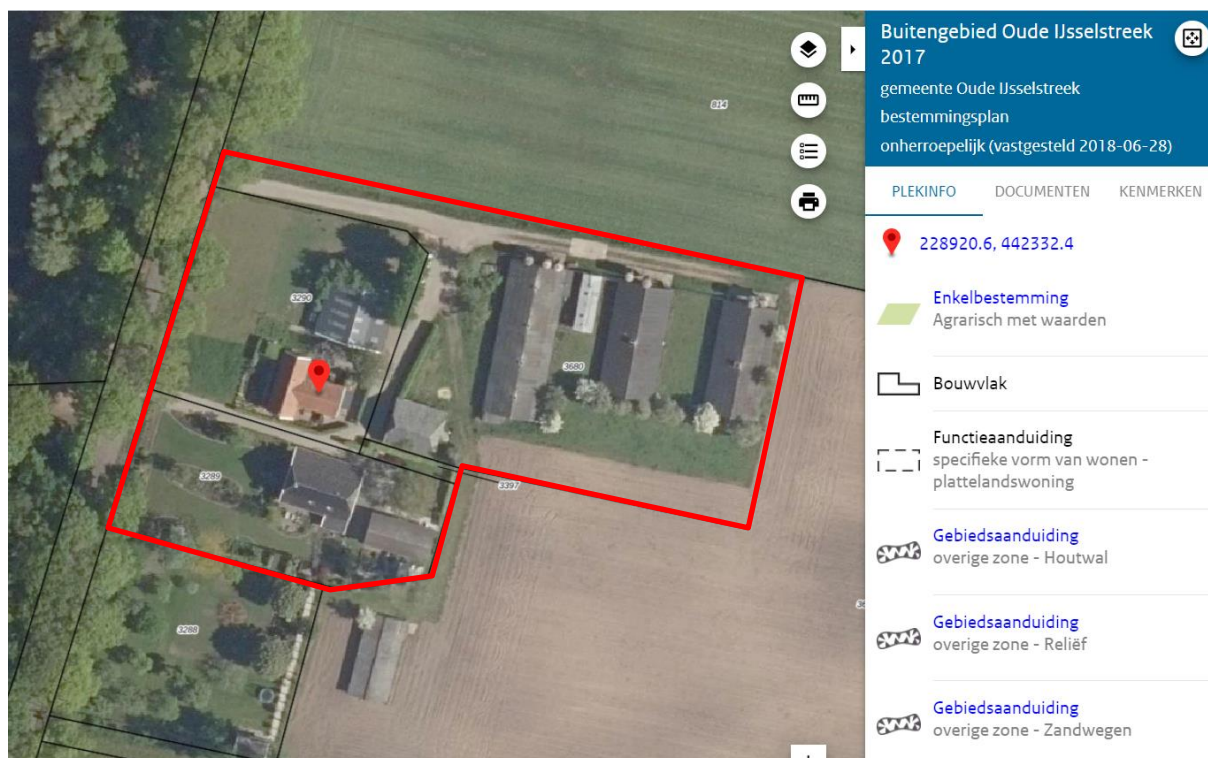
1.3 Geldende planologische regeling

Hoge Weg 18

De planlocatie aan de Hoge Weg 18 te Heelweg ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. De twee bijbehorende woningen aan de Hoge Weg 14 en 16 hebben de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’.

Verder zijn de volgende gebiedsaanduidingen toegekend: “overige zone – Houtwal”, “overige zone – Reliëf” en “overige zone – Zandwegen”. Tevens is een bouwvlak opgenomen.





Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" met rood omlijnd de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Lankerdijk 4

Zoals aangegeven worden er ten behoeve van het plan aan de Hoge Weg 18 te Heelweg, extra sloopmeters ingezet. Deze zijn gevonden aan de Lankerdijk 4 te Westendorp. De locatie Lankerdijk 4 ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" (vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft de enkelbestemming "Wonen".

De locatie waar daadwerkelijk sloop van bijgebouwen gaat plaatsvinden is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', echter heeft deze locatie geen bouwvlak. Verder zijn de volgende gebiedsaanduidingen toegekend: "overige zone – Houtwal", "overige zone – Reliëf" en "overige zone – Zandwegen". Tevens is een bouwvlak opgenomen.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" met rood omlijnd de te slopen bijgebouwen aan de Lankerdijk 4 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Geconcludeerd moet worden dat de realisatie van de 2 gewenste woningen aan de Hoge Weg 18 niet passen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017.

Op 16 juni 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe, onder voorwaarden mee te willen werken aan het bouwplan en de daarvoor benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de Hoge Weg 18. Voorwaarde is onder meer dat het plan niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In deze Toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

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

Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op de te volgen procedure van het plan. Daarachter zijn de bijlagen bij de toelichting opgenomen.



2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie planlocatie

Hoge Weg 18

De planlocatie bestaat uit een tweetal plattelandswoningen (Hoge Weg 14 en 16) met bijbehorende voormalige agrarische bebouwing welke genummerd is aan de locatie Hoge Weg 18. Het perceel Hoge Weg 18 heeft een oppervlakte van in totaal circa 4.950 m².



Figuur 9: bestaande situatie plangebied (geel) t.o.v. omliggende woonfuncties (met huisnummers) en de 6 te slopen vrijkomende agrarische bijgebouwen.

Op bovenstaande luchtfoto is de huidige situatie aan de Hoge Weg 14, 16 en 18 weergegeven. De te slopen bebouwing (5 stallen) zijn met een kruis gemarkeerd. Ook de 6^{de} gemarkeerde schuur, gelegen in kadastraal perceel 3681, wordt gesloopt. In totaal wordt hier circa 1.300 m² vrijkomende agrarische bijgebouwen gesloopt.

De 6 op deze locatie te slopen vrijkomende agrarische gebouwen zijn, op 1 na want deze schuur is gebouwd omstreeks 1920) allemaal in de jaren '70 van de 20^e eeuw gebouwd.

Lankerdijk 4

Zoals beschreven ziet onderhavig bestemmingsplan op de gewenste ontwikkeling aan de Hoge Weg 18 te Heelweg West. Om aan de Hoge Weg de planologische mogelijkheid te krijgen voor het bouwen van 2 woningen, zijn extra sloopmeters gezocht en gevonden aan de Lankerdijk 4 te Westendorp.



De locatie waar extra sloopmeters zijn verkregen aan de Lankerdijk 4 te Westendorp is kadastraal bekend als Varsseveld, sectie G nummer 2408.



Figuur 10: bestaande situatie Lankerdijk 4 (geel) en de 3 te slopen vrijkomende agrarische bijgebouwen (rood).

Op bovenstaande luchtfoto is de huidige situatie aan de Lankerdijk 4 weergegeven. Naast het gele gebied (woonbestemming) staan de te slopen 3 schuren (op onderstaande luchtfoto, allen gemarkeerd met een rood kruis). In totaal wordt hier circa 350 m² vrijkomende agrarische bijgebouwen gesloopt. Er komt geen nieuwe bebouwing voor in de plaats.

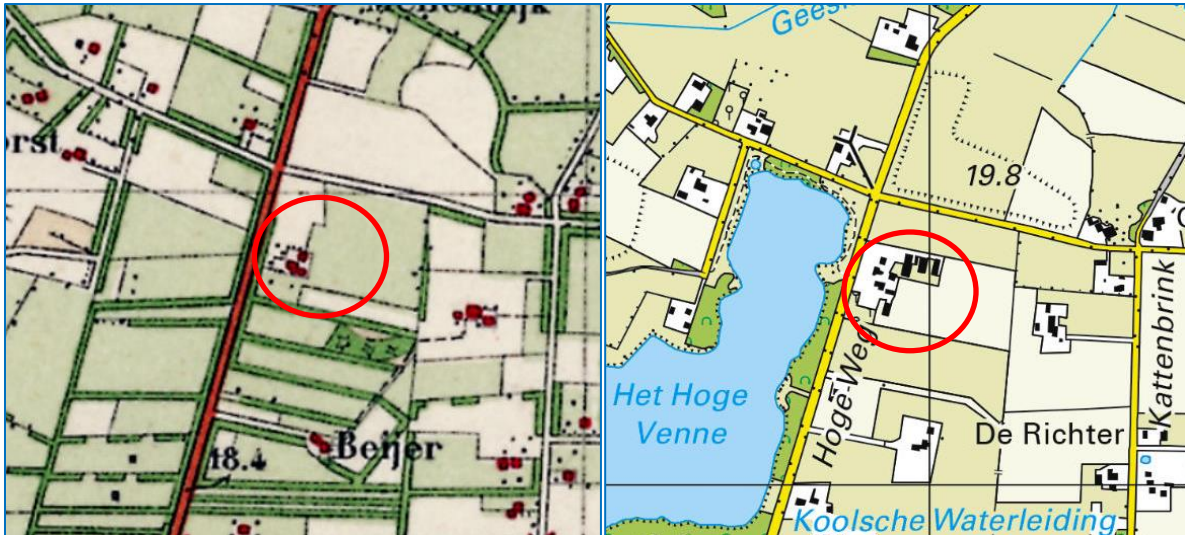
2.2 Historie

Zowel de planlocatie aan de Hoge Weg 18 te Heelweg West, als de saldogevende locatie aan de Lankerdijk 4 te Westendorp, zijn gelegen in het heideontginningslandschap.

Dit landschapstype heeft een rationeel en vaak rechthoekige verkaveling in een vlak landschap. Vaak worden kavelgrenzen bepaald door beken en sloten. In het verleden was het landschap op de hoger gelegen delen vaak besloten door houtwallen en houtsingels. In de lager gelegen delen waren dat knotbomen en elzensingels. Tegenwoordig is het heideontginningslandschap meer open. Zoals in onderstaande figuren goed is te zien, is veel typerende beplanting verdwenen.

In heideontginningsgebieden is bebouwing volgens een regelmatige spreiding langs de weg gelegen. Voorgevels zijn veelal richting de weg gericht en de bijgebouwen zijn achter het woongedeelte van de boerderij of de woning gesitueerd. De erfbeplanting bestaat vaak uit hoogstamfruitbomen. Langs kavelgrenzen staat streekeigen beplanting, zoals elzensingels.

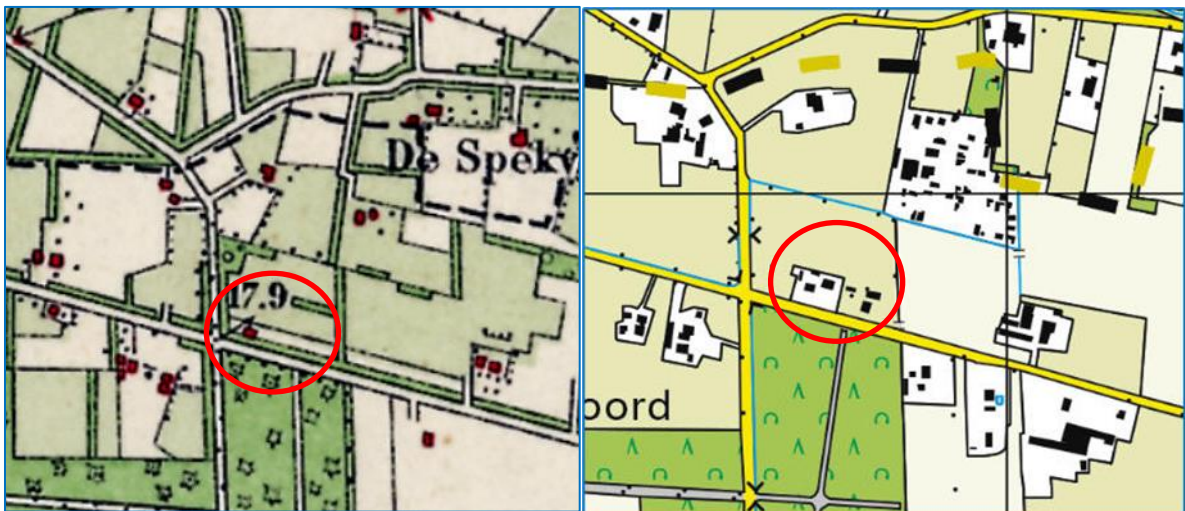




Figuur 10: uitsnede historische kaart met situatie op planlocatie aan de Hoge Weg 18, links rond 1930 en rechts heden (bron: www.topotijdreis.nl)

De bestaande boerderij(woning) op Hoge Weg 14 is circa in 1910 gebouwd. De woning aan de Hoge Weg 16 is in circa 1970 gebouwd. Eén van de agrarische bijgebouwen op deze locatie (de schoppe) is omstreeks 1920 gebouwd. De stallen en de zuidelijk op het erf gelegen, tevens te slopen schuur, zijn allen gebouwd omstreeks 1970.

Het erf aan de Lankerdijk 4 te Westendorp, is omstreeks 1920 ontstaan.



Figuur 11: uitsnede historische kaart met situatie op 'solderingslocatie' aan de Lankerdijk 4, links rond 1930 en rechts heden (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Toekomstige situatie planlocatie

Hoge Weg 18

Het is de wens van initiatiefnemer om op de planlocatie Hoge Weg 18, twee woningen te realiseren. Op de Hoge Weg 18 zal de bestaande bestemming "Agrarisch met waarden" zodoende worden gewijzigd naar "wonen". ook worden hierbij de plattelandswoning aan de Hoge Weg 14 en 16 omgezet naar een burgerwoning.



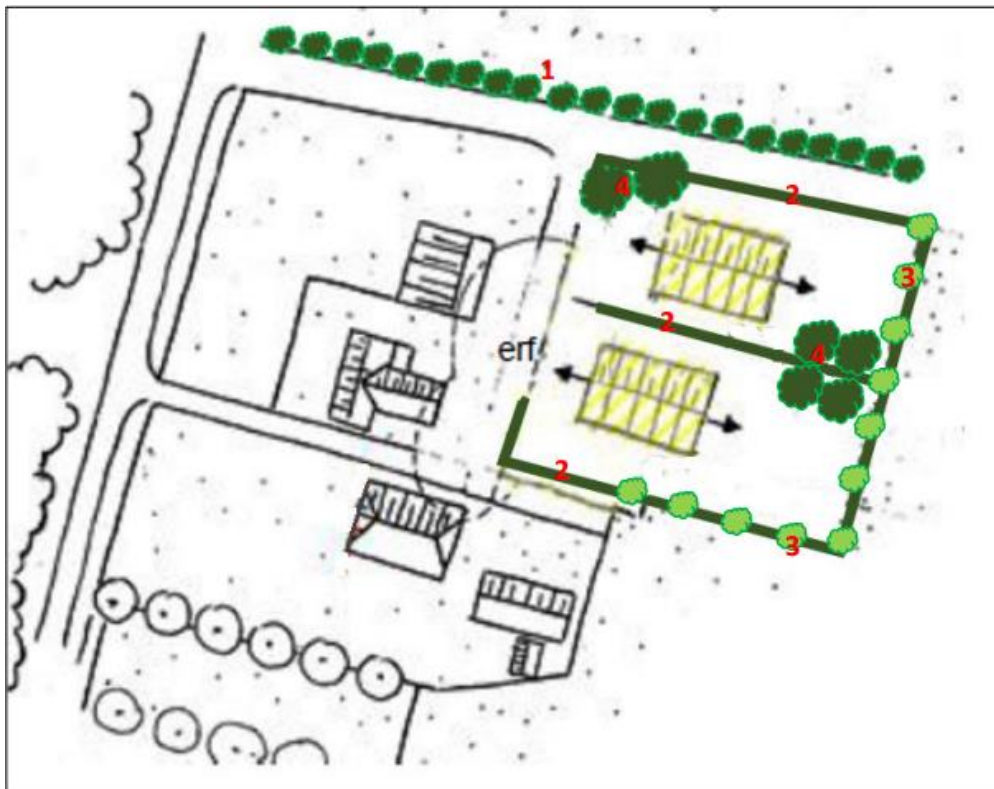
Als onderdeel van deze bestemmingsplanwijziging aan de Hoge Weg 18 te Heelweg West worden de in paragraaf 2.2 beschreven vrijkomende agrarische bijgebouwen aan de Hoge Weg 18 (totaal ca. 1.300 m²) en de Lankerdijk 4 (ca. 350 m²) gesloopt.

Dit plan maakt daarmee aan de Hoge Weg 18 de bouw mogelijk van een 2-tal vrijstaande woningen, zie figuur hieronder. Het erf is in overleg met het Gelders Genootschap tot stand gekomen. In bijlage 1 bij deze toelichting is het erfadvies van het Gelders Genootschap toegevoegd.

De nieuwe woningen maken deel uit van het erf aan de Hoge weg 14, 16 en 18. De woningen liggen achter de bestaande bebouwing en omsluiten samen met de bestaande bebouwing een gezamenlijk binnenterrein (aangegeven met erf). De nieuwe woningen zijn ondergeschikt aan nr.14 en krijgen het uiterlijk van een schuurwoning met eenvoudige hoofdvorm en bij voorkeur in pandige bijgebouw of een gezamenlijk bijgebouw. Ze kunnen onderling verschillen en iets verspringen maar zijn wel passend bij elkaar.

Als landschappelijke erfinpassing wordt streekeigen beplanting als elzen(knot)singel, hoogstamfruitbomen en een scheerheg om de nieuwe woningen aangeplant (zie figuur hieronder).

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats over de bestaande oprit naar de schuren.



Figuur 12: impressie nieuwe situatie met landschappelijke erfinpassing

- ➔ Aan noordzijde van het perceel direct langs de bestaande inrit wordt over een lengte van circa 120 meter een elzensingel aangelegd. Gekozen wordt voor een bewortelde stek met een maat van 200 tot 250 cm hoogte. Deze worden in een enkele rij op een onderlinge afstand van 2 meter gepland. De elzen mogen uitgroeien tot volwassen bomen.
- ➔ Rondom en tussen de twee nieuwe woonpercelen worden scheerhagen aangelegd. Gekozen kan worden voor veldesdoorn. Voor de aanplant wordt gekozen voor 2 jarig bosplantsoen met een maat van 60 tot 80 cm hoogte. Er worden vier stuks per strekkende meter gepland.



- ➔ In de haag aan de west- en zuidzijde worden op een onderlinge afstand van 5 meter knotwilgen gepland. Een lange tak met een doorsnede van circa 5 cm en een lengte van 250 tot 300 cm wordt in de grond gestoken.
- ➔ Verspreid op het perceel staan momenteel fruitbomen. Echter een deel van de fruitbomen zal moeten wijken voor de nieuwbouw. Twee fruitbomen voor de bestaande stallen kunnen gehandhaafd worden. Achter op de nieuwe woonpercelen zullen vier nieuwe hoogstamfruitbomen geplant worden. Er kan gekozen worden voor pruim, kers, appel en peer. De bomen zullen een maatvoering hebben van 8 tot 10 cm omtrek.

Lankerdijk 4

Aan de Lankerdijk 4 te Westendorp, zijn de 3 te slopen bijgebouwen gelegen binnen de enkelbestemming "Agrarisch met waarden". Er is ter plaatse van deze gebouwen geen bouwvlak opgenomen. Er worden op deze locatie verder geen ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. De bestaande enkelbestemming van de slooplocatie kan ongewijzigd "Agrarisch met waarden" (zonder bouwvlak) blijven.

Aangezien er ook in de situatie na sloop geen planologisch bouwvlak is toegekend kunnen deze te slopen agrarische bijgebouwen, ook niet worden herbouwd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.



Figuur 13 erfinpassing Lankerdijk

- ➔ Aan de westzijde op het woonperceel is een kleine boomgaard aangelegd. Voorgesteld wordt om deze boomgaard te vergroten met een extra rij met hoogstam-fruitbomen. Concreet gaat het om zes fruitbomen (bv pruim, kers, appel, peer) met de maatvoering 8-10 cm omtrek.
- ➔ Op de rand van het perceel aan de wegzijde wordt over een lengte van circa 60 meter een elzensingel aangelegd (zwarte els). Gekozen wordt voor een bewortelde stek met een maat van 200 tot 250 cm hoogte. Deze worden in een enkele rij op een onderlinge afstand van 1 meter



gepland. Deze elzensingel zal eens in de 6 tot 10 jaar afgezet worden, zodat zich een dichte singel ontwikkeld.



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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 transitie. Deze prioriteiten zijn:

- ➔ Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
- ➔ Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;



- ➔ Naar sterke en gezonde steden en regio's;
- ➔ 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

De NOVI gaat niet concreet in op kleinschalige lokale ontwikkelingen zoals de beoogde woningbouw in de Heelweg. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het project bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat gericht wordt op een kleinschalige uitbreiding aan de rand van bestaande bebouwing, voor doelgroepen met de grootste behoefte aan woningen.

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (oktober 2012) is "de ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motivatievereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden.

Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. In het onderhavige plan is geen sprake van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Toetsing van de ontwikkeling

Omdat er binnen dit plan slechts sprake is van 2 nieuwe woningen, welke worden gerealiseerd door de sloop van vrijkomende agrarische bijgebouwen (op de planlocatie en een tweede locatie, totaal circa 1.650 m²), wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland voor een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een



gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in een nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincies en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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

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

Het plan voorziet in 2 nieuwe woningen welke worden gerealiseerd binnen de kaders van het bestaande Rood- voor-rood beleid. Verder voorziet het plan in het omzetten van twee bestaande plattelandswoningen naar burgerwoningen. Er zijn verder geen provinciale belangen bij betrokken bij dit plan.

3.2.3. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Toetsing van de ontwikkeling

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

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige onbebouwde situatie. De geplande nieuwbouwwoning is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.



- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

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

Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie



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

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

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

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

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

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

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

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

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



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

Planspecifiek

In dit plan worden 2 woningen gerealiseerd aan de Hoge Weg 18. Deze woningen worden mogelijk gemaakt door gebruikmaking van "*functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing*" (uit het beleid "Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek") de sloop van vrijkomende agrarische bijgebouwen, totaal wordt circa 1.650 m² gesloopt. Omdat het agrarisch bedrijf komt te vervallen worden de twee huidige plattelandswoningen omgezet naar burgerwoningen.

Daarmee voldoet het plan aan de kwaliteitscriteria uit het gemeentelijk woningbouwbeleid.



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.

➔ 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.

➔ 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).

➔ 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.

➔ 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.

➔ 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.

➔ Gezond oud worden én gezond jong zijn

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

➔ 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.

Planspecifiek

De nieuwe woningen worden duurzaam en zullen worden uitgevoerd met zonnepanelen. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

In deze structuurvisie is voor Heelweg onder meer het volgende opgenomen: *“Heelweg heeft circa 1.030 inwoners en ligt ten noorden van Varsseveld. Heelweg is opgedeeld in een oostelijk en een westelijk deel. Ten aanzien van de historie kan worden vermeld, dat Heelweg al in een oorkonde uit het jaar 828 wordt genoemd. In vergelijking met de overige kleine kernen in de gemeente is in Heelweg minder duidelijk kernvorming opgetreden. Heelweg Oost kenmerkt zich door woningen verspreid in het landschap. Heelweg West ligt als lint van bebouwing langs de weg. Het dorp wordt gekenmerkt door een duidelijke landschappelijke opbouw met een zeer eigen karakter. Er staan veel bomen in en om het dorp. De bebouwing bestaat uit verschillende typen vrijstaande woningen met grote tuinen. Heelweg kent een basisschool, en enkele bedrijven. De kern is vooral bekend om uitgaanscentrum De Radstake. Verder bevat Heelweg geen voorzieningen. In Heelweg worden enkele belangrijke evenementen georganiseerd, zoals de oktoberfeesten, motorcross en het Hippisch Festijn.”*

Planspecifiek

In de structuurvisie zijn geen aanknopingspunten opgenomen voor woningbouw in het buitengebied van Oude IJsselstreek.

De beoogde woningen worden echter gerealiseerd door gebruikmaking van “*functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing*” (uit het beleid “Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek”).

Het plan geeft, mede door de forse ontstening (circa 1.650 gesloopte m²) van het buitengebied een kwaliteitsimpuls aan de leefbaarheid van buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

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

Planspecifiek

In de woonvisie wordt perspectief geboden voor nieuwe kansen in het buitengebied. In dit geval wordt er een nieuwe invulling gegeven aan voormalige agrarische bebouwing.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

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

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

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

Functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).

De lokale kwaliteitscriteria voor het toepassen van de regeling voor functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) zijn:

- ➔ alleen als de locatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan) ligt.
- ➔ alleen bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit.
- ➔ er dient minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden.
- ➔ voor het toevoegen van één woning dient minimaal 750m² bebouwing te worden gesloopt;
- ➔ voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning dient 1000m² bebouwing per toe te voegen woning extra te worden gesloopt.
- ➔ het maximaal aantal toe te voegen per locatie bedraagt drie.
- ➔ per woning is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan.
- ➔ 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. Toelichting 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'.

Planspecifiek

Er wordt door de sloop van 6 vrijkomende agrarische gebouwen op de planlocatie Hoge Weg 18 tezamen met de sloop van 3 extra vrijkomende agrarische gebouwen aan de Lankerdijk 4 een voldaan aan de uitgangspunten uit het Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

Daarmee voldoet het plan aan de kwaliteitscriteria uit het woningbouwbeleid.

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenste 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:

Met de ontwikkeling worden er een aantal bomen in het plangebied gerealiseerd. Tevens blijft bestaand groen zoveel mogelijk behouden. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.6 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.



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogd gebruik. Aangezien het gebruik van de gronden aan de Hoge Weg 18 wordt gewijzigd van “Agrarisch met waarden” naar “Wonen”, heeft Montferland Milieu B.V. hier een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 2 toegevoegd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- ➔ De aangetroffen matig verhoogde gehalten aan PAK in de zandige verhardingslaag, ter plaatse van de puinverharding, overschrijden formeel (volgens de WBB) de waarde voor nader onderzoek. Aangezien het een indicatieve analyse is van de zeefresidu, dient het niet te worden gezien als bodem en is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient er bij eventuele werkzaamheden rekening gehouden te worden met de verwerking van deze laag.
- ➔ De tevoren gestelde hypothese voor deellocatie F (Spoelplaats) ‘De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient te worden verworpen. Het aangetroffen barium en koper gehalte wordt toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong.
- ➔ De tevoren gestelde hypothese voor deellocatie G (overig terrein) ‘De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd’ dient te worden aangenomen. Het aangetroffen barium en koper gehalte wordt toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong.
- ➔ In het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In mengmonster A-ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van 98 mg/kg aangetoond, B-ASMM02 van de fijne fractie is een gehalte van 61 mg/kg aangetoond, C-ASMM03 van de fijne fractie is een gehalte van <0,7 mg/kg aangetoond, D-ASMM04 van de fijne fractie is een gehalte van <0,6 mg/kg aangetoond en in E-ASMM05 van de fijne fractie is een gehalte van 34 mg/kg aangetoond.
- ➔ Op basis van een overschrijding van het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt gesteld dat er formeel aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van de aangetoonde asbestverontreinigingen. In het nader onderzoek dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aangezien de bron van de verontreiniging al is vastgesteld (de verontreiniging is te relateren aan de uitspoeling van asbestvezels vanaf de asbestgolfplaten) lijkt een nader asbestonderzoek ons niet zinvol. Het is aannemelijk dat de verontreiniging zich niet verder heeft verspreid dan de druppelzone. Normaliter is dit een strook van maximaal 1,0 m uit de bebouwing.
- ➔ De hypothesen voor het asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzones “De druppelzones A en B kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” worden aangenomen.
- ➔ De hypothesen voor het asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzones “De druppelzones C en D kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” worden verworpen.
- ➔ De hypothese voor het asbestonderzoek van de puinverharding “Deellocatie E kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” wordt verworpen.

Uit onderzoek van LieveenseCSO (onderzoek vereenvoudiging aanpak toplaag onder geërodeerde asbestdaken, documentcode 16J069.RAP001. CB.CL, 27 maart 2017) blijkt dat een dergelijke verontreiniging zich beperkt tot een diepte van 10 centimeter en tot een halve meter aan weerszijden



van de dakrand of het lekkagepunt. Het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem, om hiermee de omvang van de verontreiniging in beeld te krijgen, wordt derhalve niet zinvol geacht. Echter, aangezien het om een relatief nieuwe problematiek gaat bestaat er op bestuurlijk niveau nog geen eenduidig beleid over de te nemen vervolgstappen (bepaling spoedeisendheid sanering). Geadviseerd wordt om dit in overleg met bevoegd gezag om de toplaag van de bodem tegelijkertijd te saneren met de verwijdering van de asbestdaken. Hierbij kunnen ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden aan de vergunning zodat de bodemsituatie geschikt is voor woningbouw.

Concluderend:

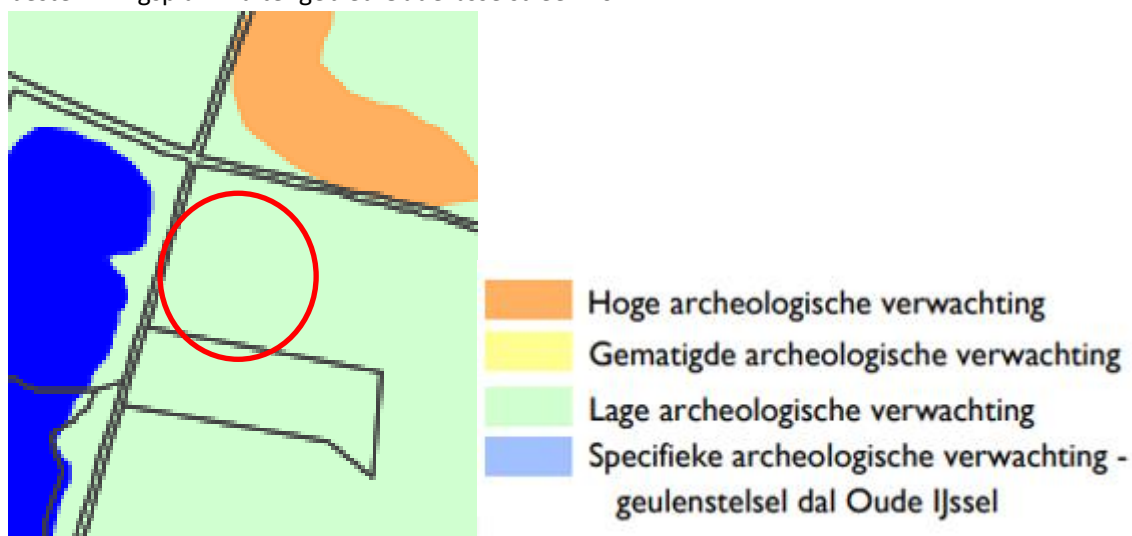
Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport en het daarin opgenomen vervolgadvis, sprake van een goed woon- en leefklimaat. In overleg met het bevoegd gezag wordt er bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning voorwaarden aan de vergunning verbonden om ervoor te zorgen dat de bodemsituatie geschikt wordt gemaakt voor woningbouw d.m.v. het saneren van de asbestdaken en het onderzoeken van de afwateringszone op asbest tot minimaal 0,50 m-mv. Daarna dient een sanering van de verontreiniging met asbest in de ontwateringszone plaats te vinden.

De genoemde voorwaarden worden opgenomen in de bodemgeschiktheidsverklaring bij de omgevingsvergunning bouwen, met een vertraagde inwerkingtreding. Dit houdt in dat de vergunning onherroepelijk kan worden, maar nog niet in werking treedt. Zodat handhaving mogelijk is, mocht dit nodig zijn.

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. De regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.



Figuur 14: Uitsnede archeologische waarden en verwachtingenkaart met rood omcirkeld de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De locatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Op grond hiervan is geen onderzoek noodzakelijk. Ook in het bestemmingsplan is geen archeologische waarde voor dit plangebied opgenomen. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling gezien de lage archeologische verwachting. Gebieden met een lage archeologische verwachting in de gemeente Oude IJsselstreek zijn vrijgesteld van onderzoek en daarom is er geen archeologisch onderzoek nodig.

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

Natura-2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie. Het dichtstbijgelegen Natura-2000 gebied is het Korenburgerveen en bevindt zich op een afstand van circa 12,5 kilometer (op ruim 11,0 km is een Duits gebied gelegen, NSG Hetter-Millinger Bruch).



Toelichting bestemmingsplan Hoge Weg 18 Heelweg

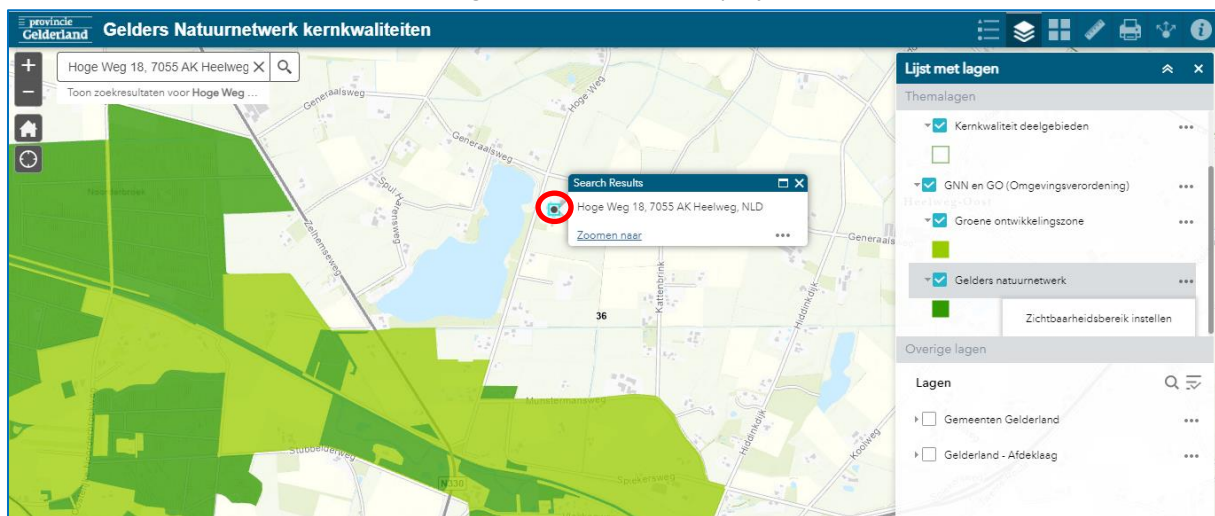
omvang van het voorgenomen plan aan de Hoge Weg te Heelweg waarbij de agrarische activiteiten wegvallen, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden.

Stikstofparagraaf

Uit de berekeningen met Aeries-calculator blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit plangebied, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. De volledige berekening is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

De planlocatie aan de Hoge Weg 18 te Heelweg West is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten.



Figuur 17 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)

4.3.1 Soortenbescherming

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 2 woningen op de planlocatie aan de Hoge Weg 18.

Door Natuurbank Overijssel is op de planlocatie een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van (beschermde) soorten flora en fauna. Het onderzoek is beschreven in de Quickscan flora en fauna welke is toegevoegd als bijlage 3 (d.d. 28 april 2021 – nummer 2975).

Aangezien er ten behoeve van het plan tevens 3 gebouwen worden gesloopt aan de Lankerdijk 4 te Westendorp is de Quickscan natuurwaarden uitgevoerd op deze 2 deelgebieden.

De volgende activiteiten zijn getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Slopen bebouwing en verwijderen erfverharding en beplanting;
- Bouwrijp maken bouwplaatsen;
- Bouwen woningen aan de Hoge Weg 18.

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermd soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden



Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;

Conclusie uit het Natuurwaardenonderzoek

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Geen van de deelgebieden behoort tot het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Hieronder worden de wettelijke consequenties met betrekking tot soortbescherming voor beide deelgebieden weergegeven.

Wettelijke consequenties deelgebied Hogeweg:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieën er een vaste (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. 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 een bezet vogelnest of het doden van een vogel.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en alle amfibieën, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats'. Grondgebonden zoogdieren mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Door uitvoering van



de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren niet aangetast.

Wettelijke consequenties deelgebied Lankerdijk:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieën er een vaste (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. 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 een bezet vogelnest of het doden van een vogel.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en alle amfibieën, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats. Grondgebonden zoogdieren mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren niet aangetast.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren niet aangetast.

Concluderend gebieds- en soortenbescherming:

Flora en Fauna vormen, met in achtneming van de voorgestelde maatregelen, zorgvuldig handelen en de wettelijke zorgplicht (zie bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek) geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent drie geluidbronnen waarvoor geluidzones gelden:

- railverkeerslawaaï;
- wegverkeerslawaaï;
- industrielawaaï.

Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wgh, moet akoestisch onderzoek aantonen dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan kunnen onder voorwaarden hogere grenswaarden vastgesteld worden. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wgh moet voldoen. In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. En ook geen gezoneerd industrieterrein. De onderdelen railverkeerslawaaï en industrielawaaï van de Wgh zijn niet van toepassing. Alleen het onderdeel wegverkeerslawaaï is in dit geval van toepassing.



Sain Milieuadvies heeft vanwege wegverkeerslawaaï een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van woningen aan de Hoge Weg 18 (zie bijlage 4, Geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï, kenmerk. 2020-3135-b3439/608, d.d. 3 december 2020).

De (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen in het buitengebied en binnen de geluidszone van de Hoge Weg en de Generaalsweg. Ten behoeve van de gewenste situatie is akoestisch onderzoek verricht naar dit wegverkeerslawaaï.

Over de Hoge Weg en Generaalsweg mag maximaal 60 kilometer per uur worden rijden. Aan de hand van akoestisch onderzoek is beoordeeld of er ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geluidsbelasting op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Uit de berekening volgt ter hoogte van de gewenste woningen de volgende geluidsbelasting:

Omschrijving	Geluidsbelasting
Nieuwe woning 1	43 dB
Nieuwe woning 2	44 dB

Conclusie

Met in achtneming van de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale grenswaarde (53 dB) kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarmee staat vast dat er ter hoogte van de nieuwe woningen aan de Hoge Weg sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekenende 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 de 2 extra woningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdag etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor deze “worst-case” benadering derhalve uitgegaan van 2 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 16 per etmaal.

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

In figuur 17 is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
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		

Figuur 18: NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 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 19 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

In de directe omgeving is een agrarisch bedrijf gelegen. In onderstaande tabel is deze vermeld. In deze situatie is sprake van een rustig buitengebied.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Hoge Weg 12a	Bomen en plantenkwekerij	50 meter	130 meter

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een bomen en plantenkwekerij welke is gelegen op een afstand van 130 meter, gemeten vanuit het geldende bestemmingsvlak.. Aan de minimumafstand wordt voldaan.

Conclusie

De afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van andere omliggende (agrarische) bedrijven is dusdanig groot dat ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan en daarvan mag ter plaatse van de woningen worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden bovendien niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

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 Hoge Weg 18.

In de geurwet- en -regelgeving zijn zowel geurnormen als vaste afstanden benoemd. De geurnormen zijn van toepassing bij veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden minimaal aan te houden afstanden. Voor alle dieren (met of zonder geuremissiefactor) geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object.



De bestaande plattelandswoningen worden omgezet naar burgerwoningen waarvoor een minimumafstand van 50 meter blijft gelden. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in samenhang met de beëindiging van de veehouderij, zodat ook daarvoor een minimumafstand van 50 meter geldt. Aan die minimumafstand wordt voor alle woningen ruimschoots voldaan.

Daarnaast gelden op grond van het Activiteitenbesluit minimumafstanden voor agrarische bedrijfsopslagen als voer en mest. Daarbij geldt voor grotere mestbassins (oppervlak vanaf 350 m²) de grootste minimumafstand. Deze bedraagt 100 meter. Ook aan die minimumafstand wordt voldaan.

Overigens bevinden agrarische bedrijven zich op zodanige afstand (> 500 m) en zijn deze bedrijven van zodanig beperkte omvang, dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden waarom binnen het plangebied geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende veehouderijen worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan

4.8 Externe veiligheid

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

In de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en circulaires zijn risiconormen en/of veiligheidsafstanden opgenomen die relevant zijn voor externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen opgenomen. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit bevat de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vastgelegd.
- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk

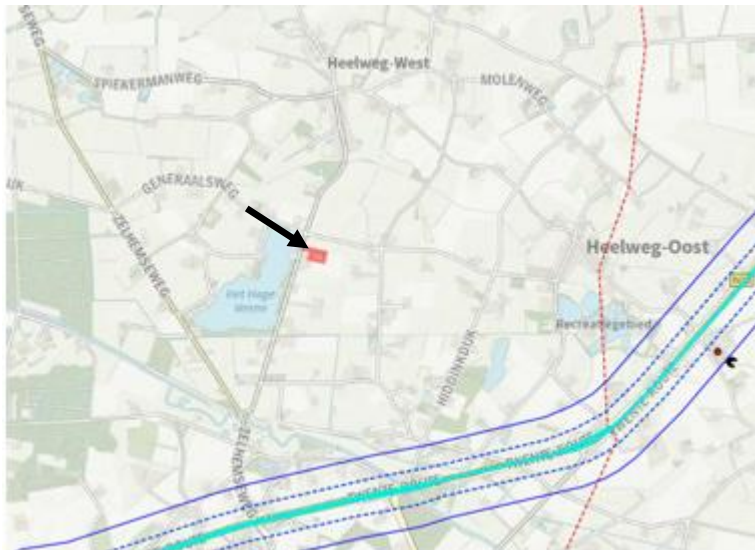


maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.

- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

Vuurwerkbesluit. Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere risicobronnen gelegen. Dit is weergegeven in figuur 1. Deze risicobronnen zijn binnengehaald door middel van de EV-signaleringskaart.



Figuur 19: kaartuitsnede risicokaart.nl (planlocatie bij zwarte pijl)

Voor de relevantie van externe veiligheid zijn de volgende risicobronnen bekeken:

Defensie pijpleiding organisatie

Op circa 1.500 meter is een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie gelegen. Door dergelijke buisleidingen wordt kerosine getransporteerd en deze buisleidingen hebben een invloedsgebied van maximaal 30 meter. Het invloedsgebied reikt niet over het plangebied en is daarmee niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

N18 Afrit Groenlo, wegvak G20

De N18 is gelegen op circa 1280 meter van het invloedsgebied. De N18 is aangewezen als Basisroute en valt onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Conform Regeling Basisnet en Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten wordt er GF3 (brandbare gassen), LF1 (brandbare vloeistoffen) en LF2 (brandbare vloeistoffen) over dit wegvak getransporteerd. Het invloedsgebied wordt bepaald door het transport van GF3. Conform de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART, 15 april 2014) tabel 4-2 heeft GF3 een invloedsgebied van 355 meter. Dit reikt niet over het plangebied en is hiermee niet relevant voor externe veiligheid.

Heusinkveld

Op circa 2000 meter is de inrichting van Heusinkveld gelegen. Op deze inrichting staan een tweetal propaantanks die vallen onder het activiteitenbesluit. De tanks hebben een vastgesteld veiligheidsafstand die niet reikt tot aan het plangebied. Deze inrichting is dan ook niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.



Concluderend:

Alle overige inrichtingen, transportroutes of buisleidingen liggen op grotere afstand. Er reiken geen invloedsgebieden over het plangebied. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde plan.

4.9 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De planlocatie ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2016-2021 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. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

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

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

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

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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. 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
		Nee	1



	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen 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 perceelsloten 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

Op de planlocatie aan de Hoge Weg 18 te Heelweg West wordt circa 1.300 m² aan agrarische gebouwen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 2 vrijstaande woningen (met bijgebouwen) gebouwd. In gewenste situatie neemt het bebouwde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie derhalve sterk af.

Hemelwater zal, net als in de bestaande situatie, ter plekke infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

Concluderend:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De huidige verkeersbewegingen ten aanzien van het agrarisch bedrijf vallen weg. Qua verkeersbewegingen zal er met de komst van 2 extra woningen daarom geen extra toename optreden van het aantal verkeersbewegingen.

Daarnaast heeft De Hoge Weg heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren



Gestreefd dient te worden naar parkeren op eigen terrein. Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en volgens de CROW-normen geldt voor duurdere vrijstaande woningen in de bebouwde kom: 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Onderhavig initiatief vindt plaats buiten de bebouwde kom. Op het terrein aan de Hoge Weg 18 zullen t.b.v. van de 2 te realiseren woningen parkeerplaatsen minimaal 6 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gecreëerd. Daarvoor is ruimschoots ruimte aanwezig op beide toekomstige erven en wordt ruimschoots voldaan aan deze parkeernorm (CROW).

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

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

Concluderend:

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

4.12 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.
- ➔ *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).
- b. *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, Korenburgerveen, is gelegen op een afstand van ruim 12,5 km van het plangebied. De woonactiviteiten op dit perceel hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage). In dit geval is, gelet op jurisprudentie, geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject

Concluderend:

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



5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

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



Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

5.3.2 Bestemmingen

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

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Enkel het plan aan de Lankerdijsk 4 heeft deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor agrarisch doeleinden en behoud van de waarden zoals beschreven in artikel 5. Tevens is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing op deze locatie.

Wonen (artikel 4)

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

In dit artikel is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing op de locatie Hoge Weg 18.

Waarde Landschap (artikel 5)

De bestemming geeft aan dat de van toepassing zijn de waarden behouden dienen te blijven, te herstellen en/of te ontwikkelen.

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 opengebleven 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)

Dit artikel omschrijft de aanduidingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, waaronder de hydrologische bufferzone waarbinnen de Lankerdijk 4 is gelegen.

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)

Hierin is bepaald dat het belang van een dubbelbestemming voor het belang van een enkelbestemming gaat.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

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

Slotregel (artikel 14)

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



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

Voor het opstellen van een planherziening, op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), geldt de uniforme voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Net als in een reguliere bestemmingsplanprocedure geldt bij de voorbereiding van een herziening dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat dan tenminste om de waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen wordt soms, in overleg, afgezien van dit overleg.

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

7.2 Overleg

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

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 29 september 2022 tot en met 9 november 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hoge Weg 18 Heelweg is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 16 februari 2023 (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



BIJLAGEN

1. Advies Geldersgenootschap
2. Bodemonderzoek
3. Quicksan natuurwaardenonderzoek
4. Geluid/ wegverkeerslawaaï
5. Stikstofparagraaf

