
Toelichting

“Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hiddinkdijk 27A, Heelweg”

Herziening Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hiddinkdijk 27A, Heelweg NL.IMRO.1509.BP000183-VA01

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planlocatie.....	5
1.3 Geldende planologische regeling	7
1.4 Leeswijzer.....	8
2 Het plan	9
2.1 Historie.....	9
2.2 Huidige situatie planlocatie	9
2.3 Toekomstige situatie planlocatie	12
3 Beleid.....	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	15
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	16
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	16
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	17
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek	19
3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	19
3.4.3. Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek	20
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	20
3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen	21
4 Omgevingsaspecten.....	22
4.1 Bodem.....	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3 Erfopzet en landschappelijke inpassing.....	24



4.4 Flora en Fauna	24
4.4.1 Gebiedsbescherming Natura2000	24
4.4.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk	25
4.4.1 Soortenbescherming	25
4.5 Geluid.....	26
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Bedrijven- en milieuzonering	27
4.8 Externe veiligheid	29
4.9 Water	31
4.10 Verkeer en parkeren	32
4.11 Kabels en leidingen	32
4.12 Milieueffectrapportage	33
5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Inleidende regels	34
5.3 Bestemmingsregels	34
5.3.1 Opbouw bestemmingen	34
5.3.2 Bestemmingen	35
5.4 Algemene regels	35
5.5 Overgangs- en slotregels	36
6 uitvoerbaarheid.....	37
6.1. Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7 Procedure.....	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Overleg.....	38
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	38
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan	38
Bijlagen.....	39
1. Verkennend bodem – en asbestonderzoek	
2. Quickscan Flora en Fauna	
3. Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden 2020	
4. Stikstofparagraaf	
5. Advies geluid	



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen om de bestaande locatie aan de Hiddinkdijk 27a te Heelweg te herontwikkelen. Het plan betreft een voormalig agrarisch bedrijf waar in het verleden vleeskuikens zijn gehouden. De agrarische bedrijfsvoering is al gestaakt.



Figuur 1 situatie perceel met kadastrale grens (bron: kadastralekaart.com)





Figuur 2 ver aanzicht planlocatie

Bij de laatste algehele herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” is het perceel al gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’, echter staan de voormalige pluimveestallen er nog wel. In het verleden is er een nieuwe woning gebouwd ter vervanging van de oude bedrijfswoning. De oude bedrijfswoning staat er nog maar is destijds buiten gebruik gesteld. De wens is om deze oude bedrijfswoning met deze wijziging van het bestemmingsplan weer te bestemmen tot woning.

De 2 voormalige stallen zullen worden gesloopt. Het gaat hierbij om circa 1670m². De wens is om hiervoor één nieuwe woning terug te bouwen en de voormalige bedrijfswoning te legaliseren. In totaal zullen er uiteindelijk drie woningen met ieder een eigen bijgebouw van maximaal 150m² op het perceel aanwezig zijn.





Figuur 3 te slopen stallen

Op 23 december 2020 is er door het Gelders Genootschap een rapport opgemaakt waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden vermeld staan. Deze is samen met initiatiefnemer en de gemeente tot stand gekomen en dient als basis voor de welstandadvisering en vergunningverlening.

De locatie grenst aan het buurtperceel Hiddinkdijk 27, welke ook is bestemd voor wonen, maar valt echter buiten dit plangebied.

1.2 Planlocatie

De planlocatie Hiddink 27a te Heelweg is gelegen buiten de bebouwde kom in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek.

De Hiddinkdijk 27a is gelegen op circa 500 meter vanaf de kern Heelweg-Oost, circa 1 km vanaf Heelweg-West en circa 2 km vanaf Varsseveld.





Figuur 4 luchtfoto met ligging t.o.v. woonkernen Heelweg-West, Heelweg-Oost en Varsseveld (bron: ruimtelijkeplannen)

Het terrein van de planlocatie is kadastraal bekend als Varsseveld, sectie H, nummers 3512, 3279, 3280 en 3672. In figuur 5 is de planlocatie weergegeven met haar ligging t.o.v. haar directe omgeving.

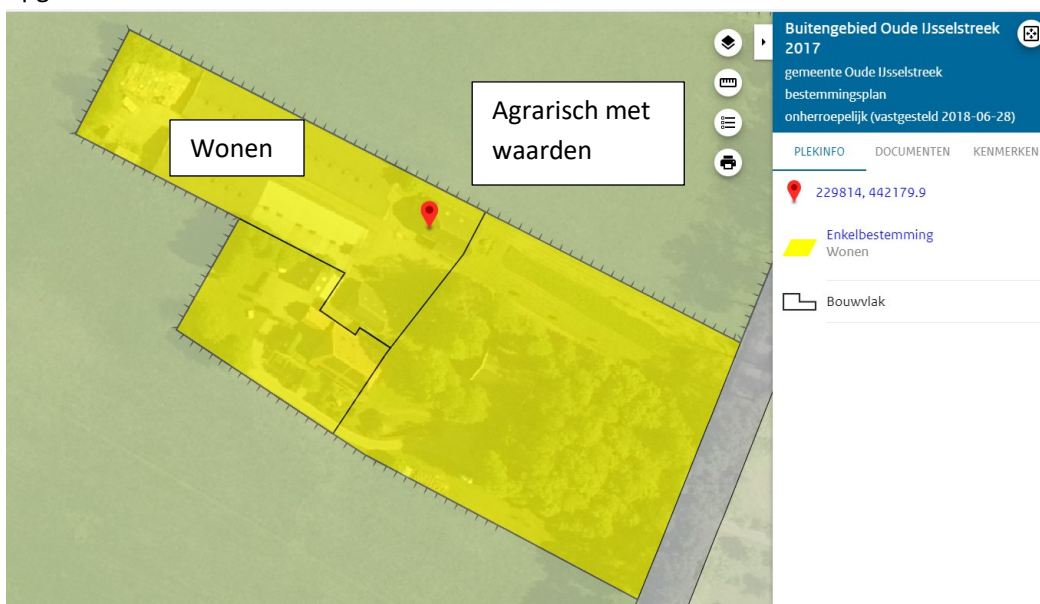


Figuur 5 ligging t.o.v. directe omgeving (bron: ruimtelijkeplannen)

1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (onherroepelijk vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft enkelbestemming “Wonen” en aan de noordzijde van het plangebied deels de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” met daarbij de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – houtwal’, ‘overige zone – reliëf’ en ‘overige zone- zandwegen’.

Ter plekke van deze enkelbestemming “Wonen” aan de Hiddinkdijk 27a is een bouwvlak van ca 3720 m² opgenomen.



Figuur 6 uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" (bron: ruimtelijkeplannen)

Geconcludeerd moet worden dat de realisatie van 2 nieuwe woningen (nieuwbouw en in gebruik name oude bedrijfswoning) niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017. Om tot realisatie te komen dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voorwaarde is onder meer dat het plan niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In deze Toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van de planlocatie geschetst en is de aanleiding voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie beschreven. 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 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 Historie

Op historische kaarten is te zien dat de eerste bebouwing al voor het jaar 1900 aanwezig was. De voormalige bedrijfswoning dateert uit 1920.



Figuur 7 kaart van 1900 (bron: topotijdreis.nl)

De pluimveestallen dateren van het bouwjaar 1959 en 1962. In 2012 is er een nieuwe woning op het perceel bijgebouwd.

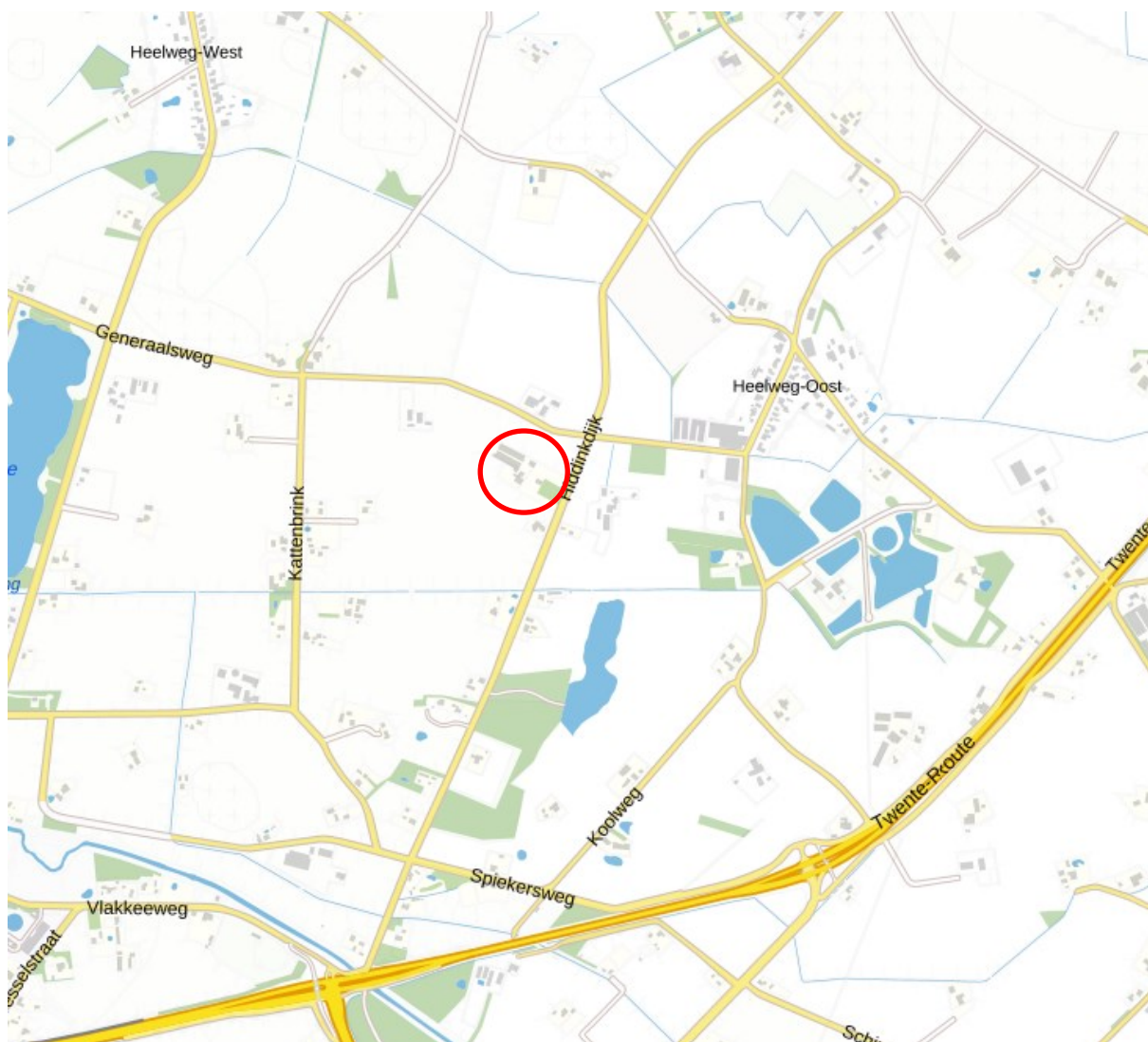


Figuur 8 situatie in 2011 en 2012 na de bouw van de woning (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek, op geruime afstand van kernen Heelweg-Oost, Heelweg-West en Varsseveld (respectievelijk circa 500 meter, 1 km en 2 km).

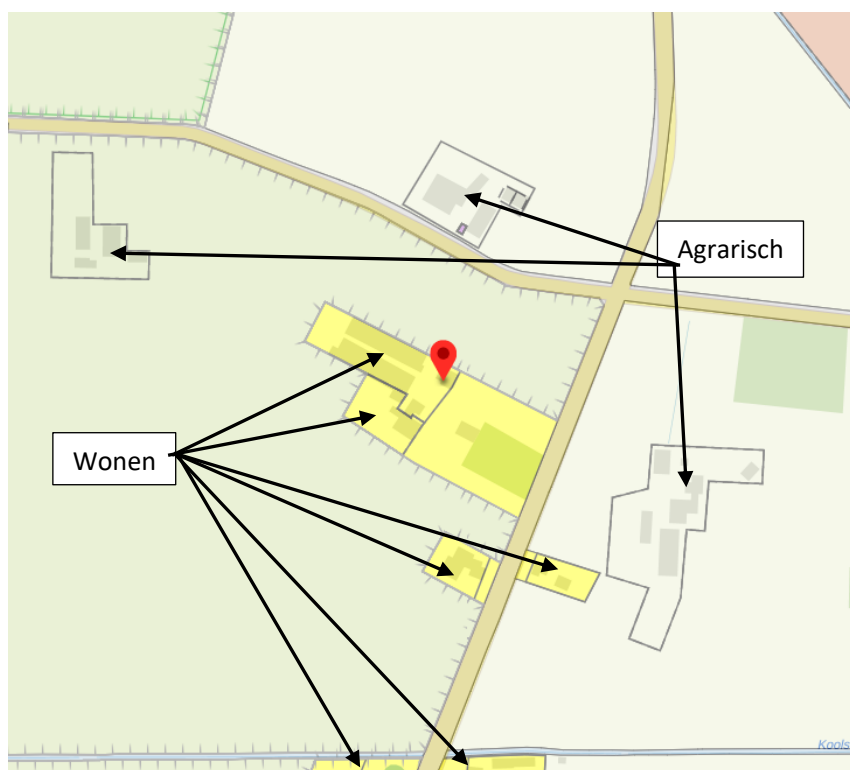




Figuur 9 ligging t.o.v. omliggende kernen (bron: ruimtelijkeplannen)

De locatie ligt direct aangrenzend aan de Hiddinkdijk 27 en 27b (gesplitste woning). De omliggende percelen betreffen voornamelijk woonpercelen en agrarische percelen.





Figuur 10 bestand plangebied t.o.v. omliggende functies (bron: ruimtelijkeplannen)

Op het perceel staat momenteel een woning met het bouwjaar 2012 (A), de voormalige bedrijfswoning en schuur (B) en een tweetal stallen met het bouwjaar 1962 (C). De overige bebouwing (X) valt buiten het plangebied.

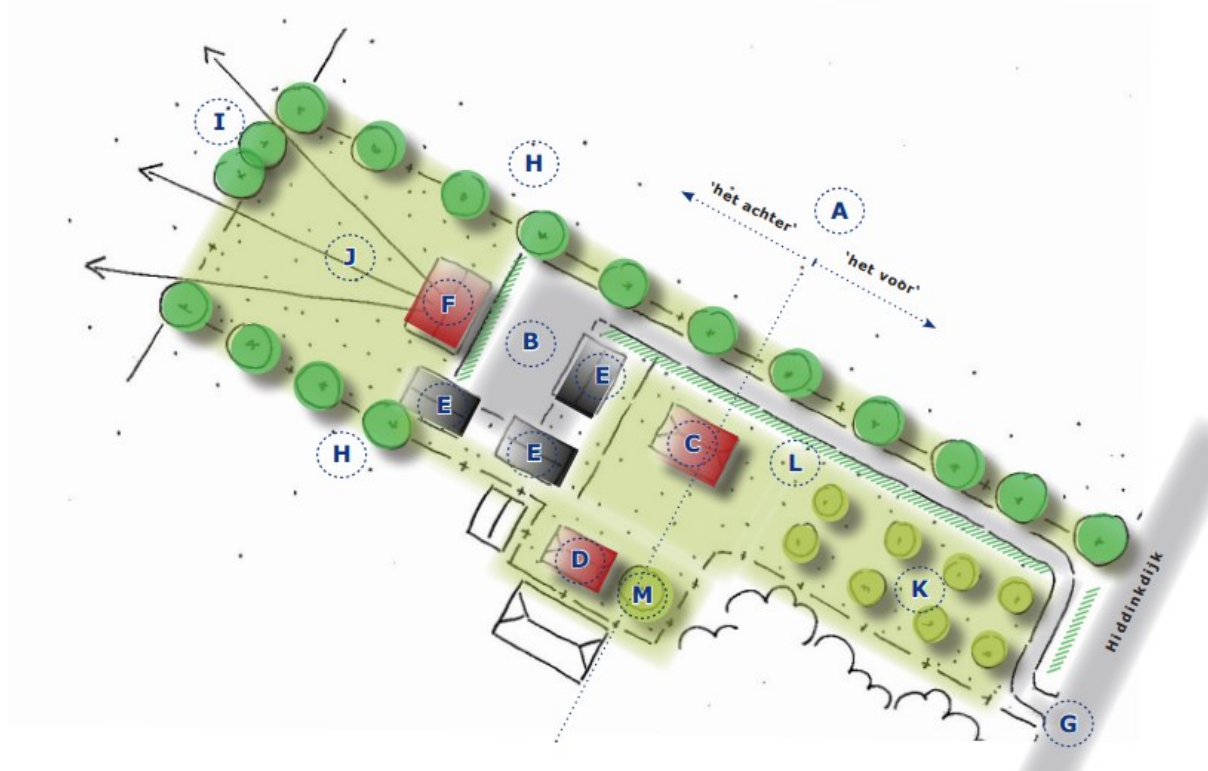


Figuur 11 weergave bestaande bebouwing (bron: bagviewer)

2.3 Toekomstige situatie planlocatie

Het is de wens van initiatiefnemers om op de planlocatie Hiddinkdijk 27a te Heelweg een drietal woningen (2 bestaand, 1 nieuwbouw) te realiseren elk met een eigen bijgebouw van maximaal 150m².

In onderstaande illustratie een schetsimpressie van de toekomstige situatie.



Figuur 12 opzet nieuwe erf met 2 bestaande woningen en 1 nieuwbouw woning en 3 bijgebouwen

De woonbestemming wordt in beperkte mate aangepast. Aan de noordwestzijde vervalt een deel van de woonbestemming en deze krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De toegangsweg valt in de nieuwe situatie in de bestemming 'Wonen'.

De ontsluiting vindt plaats via een gezamenlijke toegang welke aansluit op de Hiddinkdijk. De bestaande aansluiting op de Hiddinkdijk blijft gehandhaafd. De toegangsweg op eigen terrein wijzigt wel en zal worden verwijderd op de huidige locatie. Waar deze in de bestaande situatie tussen de bestaande woningen doorliep zal deze nu om de woningen heen komen te liggen en aansluiten op een gemeenschappelijk erf. De nieuwe en bestaande woningen zijn daardoor bereikbaar via dit gemeenschappelijk erf. Alle woningen krijgen een eigen bijgebouw. Op de verbeelding is binnen de woonbestemming een bouwvlak opgenomen waar de woningen mogen worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor de bijgebouwen welke binnen de woonbestemming in een daartoe aangewezen bouwvlak voor bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Tevens krijgen de bijgebouwen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

Deze in figuur 12 weergegeven invulling van de Hiddinkdijk 27a is tot stand gekomen na overleg met gemeente en de welstandcommissie. Het volledige advies van het Gelders Genootschap is bijgevoegd als bijlage 3 (Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden 2020 door Gelders Genootschap, datum 23 december 2020).



De sloop van de stallen en de landschappelijke inpassing zijn als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

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

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



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

Planspecifiek

De NOVI gaat niet concreet in op kleinschalige lokale ontwikkelingen zoals de beoogde woningbouw op 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 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet een gebied van nationaal belang.

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.

Planspecifiek

In het onderhavige plan is geen sprake van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat er binnen dit plan slechts sprake is van 1 nieuwe woningen en de legalisatie van de voormalige bedrijfswoning wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik. Deze invulling kan niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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



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

De provincie beschrijft haar aanpak in de omgevingsvisie als volgt:

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

Planspecifiek

Het initiatief om een nieuwe woning te creëren, en een bestaande voormalige bedrijfswoning te legaliseren sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking zie de volgende paragrafen. Hierin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past.

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:

6. energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
7. bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
8. 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. Door een transformatie van een voormalig agrarisch erf wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast. 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. Behoefte is aangetoond: Per cluster/kern wordt bepaald welke woningtypes en prijssegmenten nodig zijn.
2. Voorrang voor transformatie van leegstand vastgoed: Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding: Op uitleglocaties wordt in principe niet gebouwd. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hier gevolgd.

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



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De gemeente 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. Een van die zeven opgaven betreft goed wonen.

Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (2017) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit wordt verder versterkt door de herontdekking van het platteland door mensen uit het westen, positieve migratiestroom en de banengroei.

De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek stellen voorwaarden aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. De lokale kwaliteitscriteria is hier aan toegevoegd. Hiermee wordt ruimte gegeven aan woningbouwinitiatieven.

Planspecifiek

Het plan voldoet aan de visie die de gemeente Oude IJsselstreek stelt ten aanzien van goed wonen.

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 de 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.

Met betrekking tot “wonen” is in de structuurvisie voor “Oude IJsselstreek 2025” opgenomen: De kleine kernen en de buurtschappen ontwikkelen zich naar eigen behoefte passend bij de aard, maat en schaal van de betreffende kern. Rustig en ruim wonen staat voorop. Sterke inbreiding of grootschalige uitbreidingen zijn niet gewenst. Gestreefd wordt naar het behoud van de karakteristieke dorpse elementen in de bebouwingsstructuur. Daar waar mogelijk worden wegen ingericht conform Duurzaam Veilig. In kleine kernen is de detailhandel nagenoeg verdwenen. De oude winkelpanden worden vooral als



woning gebruikt. Karakteristieke panden in de oude dorpslinten houden de mogelijkheid voor een detailhandelsfunctie (naast wonen).

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 een tekort geconstateerd aan woningen, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven. In dit geval betreft het de realisatie van een extra woning en de legalisatie van een bestaande bedrijfswoning in het buitengebied welke aansluit op de belangrijkste onderwerpen in de woonvisie.

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 (geactualiseerd in april 2021) en dient als een instrument om te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betekent de bouw van de 'juiste' woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties. De woningbehoefte binnen de gemeente bestaat voornamelijk uit levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor de startersdoelgroep.

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

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

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

De planlocatie voldoet aan de kwaliteitscriteria ten aanzien van VAB die worden gesteld in de lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.



3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

Met de Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen geeft de gemeente richting aan de gewenste en noodzakelijke ontwikkeling van de groene (landschaps)structuren in zowel het buitengebied als in de kernen. Het behouden van de bestaande basiskwaliteit aan landschap en groen in de kernen staat daarbij voorop.

De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen binnen de gemeente voor de toekomst weer verder versterkt kunnen worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren op dit landschap afkomen. Eveneens gaat de visie in op de gewenste vergroening in de kernen en de wijze waarop groen een rol kan spelen in het vergroten van de leefbaarheid.

Planspecifiek

In de planontwikkeling is rekening gehouden met het behoud en verbetering van het landschap welke zijn verwerkt in het erfinpassingsplan.



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie hiervoor bijlage 1: verkennend bodem – en asbestonderzoek door Montferlandmilieu, datum 02-06-2021, nummer NM21074) kan het volgende worden geconcludeerd:

9. De boringen A01, A02, A09, A10 en A12 zijn in de bovengrond matig baksteenhoudend. Boring A03 is van 0,15 tot 0,50 m -mv volledig baksteenhoudend. In de overige boringen zijn in de bovengrond slechts sporen baksteen waargenomen.
10. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de bovengrond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
11. In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
12. Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreiniging.
13. De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
14. Het verkennend asbestonderzoek (druppelzone) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In één van de mengmonsters van de fijne fractie is een gehalte van 9,6 mg/kg d.s. aangetoond. Het mengmonster bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
15. De tevoren gestelde hypothese "verdacht" op basis van het vooronderzoek voor de onverharde afwateringszones wordt verworpen.
16. Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

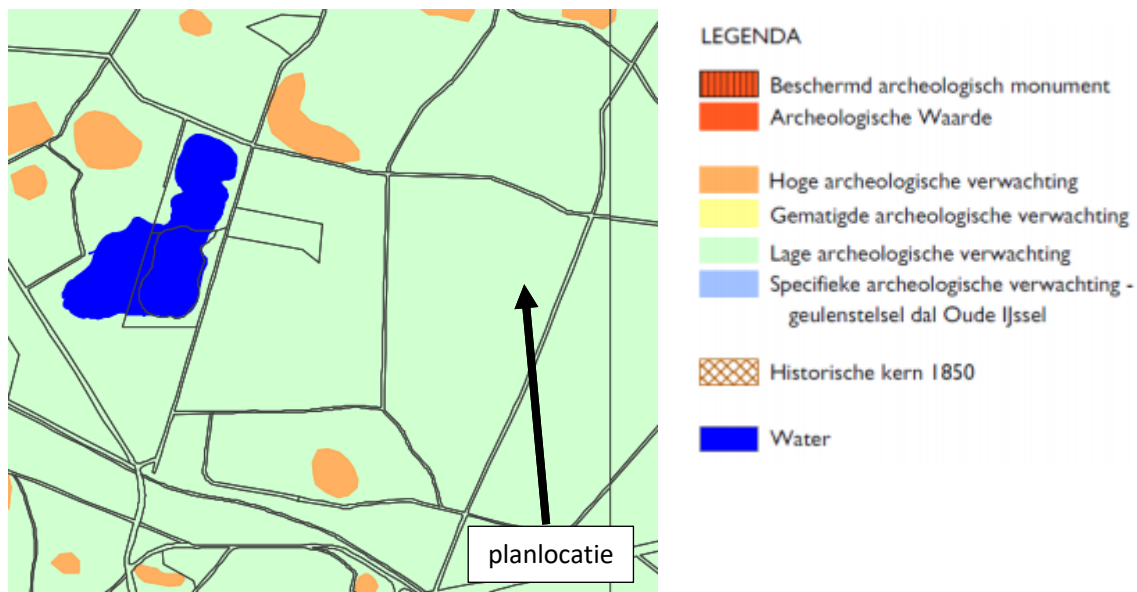
Concluderend:

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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





Figuur 13 uitsnede kaart archeologische waarden en verwachtingen

De archeologische verwachtingswaarde van de ondergrond van de gemeente Oude IJsselstreek is vastgelegd in de verbeelding en de regels, opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.



Figuur 14 uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Oude IJsselstreek 2017'(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

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



Concluderend:

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

4.3 Erfopzet en landschappelijke inpassing

De nieuwe woning met bijgebouw wordt gerealiseerd op een perceel met een bestaande en voormalige woning. Hierbij wordt m.b.t. de landschappelijke erfinpassing aansluiting gezocht bij landschapselementen welk passend zijn bij het Heide-ontginningslandschap. Het erfinpassingsplan is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd. Tevens zal het landschapsinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

4.4 Flora en Fauna

Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten flora en fauna niet worden gefrustreerd. Een Quicksan Flora en Fauna is als bijlage 2 (Quicksan Flora en Fauna door Natuurbank Overijssel, datum 29-04-2021, nummer 3335 versie 1.0) toegevoegd. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming Natura2000

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 11,28 kilometer.

Gezien de grote afstand, tussenliggende verstorende elementen (zoals wegen en woningen) en de beperkte omvang van het voorgenomen plan aan de Hiddinkdijk 27a te Heelweg, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden.

Dit blijkt ook uit de Handreiking Woningbouw en Aeries, gemaakt door Rijksoverheid en gepubliceerd in januari 2020. Bij een afstand van meer dan 8 kilometer resulteert zelfs de realisatie en de aanwezigheid (gebruik) van 50 woningen nog niet in een depositiebijdrage ter hoogte van het natura-2000 gebied.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Figuur 10: Tabel indicatieve depositie versus de afstand tussen woningen en N-2000 (bron: Handreiking en Aeries)

Stikstof

Uit de berekeningen met Aeries-calculator (zie hiervoor bijlage 4 Stikstofparagraaf door Locis Adviseurs, datum 19 mei 2021) blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.



Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor de aanlegfase en gebruiksfase van het gewenste plan, geen nadelig effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura-2000 gebieden. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten ter realisatie en gebruik van het plan vormt daarmee geen belemmering.

4.4.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

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



Figuur 11 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)

4.4.1 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, en tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Mogelijk benutten sommige algemene en weinig kritische vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, en bezetten grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats 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 verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.



4.5 Geluid

Afgewogen moet worden of er in en om de geluidgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Op 30 augustus 2021 is er hiervoor door de Omgevingsdienst Achterhoek een advies uitgebracht. Deze is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Dit aspect speelt wanneer geluidgevoelige objecten en geluid producerende objecten als bedrijven en wegen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd. Om hierover een goed oordeel te kunnen vormen dient te worden bepaald wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wanneer een gemeente geluidbeleid heeft vastgesteld kunnen daarin geluidnormen zijn opgenomen. Voor rail- en wegverkeerslawaai kan aansluiting worden gezocht bij de normen in de Wet geluidhinder. Ook als er sprake is van een industrieterrein in of rond een plangebied kent de Wet geluidhinder normen. Voor het overige lawaai van bedrijven kennen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Activiteitenbesluit en de Handleiding Industrielawaai en vergunningverlening regels en normen.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij ruimtelijke plannen verder moet worden gekeken dan de normen uit de diverse wetten. De VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” is hiervoor een hulpmiddel. Wanneer aan de richtafstanden van deze publicatie wordt voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wordt niet voldaan aan de richtafstanden dan dient de situatie akoestisch te worden bepaald en afgewogen. Omdat in dit geval ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden, zoals uitgewerkt is in bijlage 5 bij deze toelichting, uit de VNG-brochure en de woningen ook niet worden belast vanwege andere geluidsbronnen zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente Oude IJsselstreek heeft geen geluidbeleid. De gemeente past de Handreiking industriellawaai en vergunningverlening toe voor de vergunningverlening en het bepalen van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de ruimtelijke ordening. Gezien de grote afstand tot de omliggende bedrijven, waarbij ruimschoots aan de richtafstanden uit de VNG-brochure kan worden voldaan, is geen nader akoestisch onderzoek nodig om eventuele belemmeringen voor de omliggende bedrijven of het woon- en leefklimaat te beoordelen.

Concluderend:

Gezien het feit dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geluid uit de VNG-brochure en geen sprake is van andere geluidsbronnen is de beoogde erftransformatie aan de Hiddinkdijk 27a in Heelweg akoestisch inpasbaar in de omgeving.

4.6 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 1 extra woning en de legalisatie van de voormalige bedrijfswoning neemt de verkeersbeweging licht toe. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal (norm crow.nl).

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

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2021
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 15 NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Concluderend:

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

4.7 Bedrijven- en milieuzonering

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



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

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

In de directe omgeving is een aantal (agrarische) bedrijven gelegen. In onderstaande tabel zijn de relevante bedrijven vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevels van de woningen.

Adres	Type bedrijf	Afstand
Hiddinkdijk 30	Rundveehouderij	57 meter
Generaalsweg 12	Rundveehouderij	124 meter
Generaalsweg 23	Pluimveehouderij / opslag kringloopartikelen	240 meter
Generaalsweg 25	Metaalbewerking	300 meter

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een rundveebedrijf welke is gelegen op een afstand van 57 meter, gemeten vanuit het geldende bestemmingsvlak. Het andere rundveebedrijf ligt op een afstand van 124 meter. De richtafstand voor het onderdeel geur blijft buiten beschouwing voor veehouderijen, omdat hiervoor wettelijke minimumafstanden en geurnormen gelden. Voor de rundveehouderijen uit bovenstaande tabel geldt voor geur een wettelijke minimumafstand van 50 meter. Aan die minimumafstand wordt voldaan. Voor de overige milieuaspecten (geluid, stof en gevaar) geldt een richtafstand van maximaal 30 meter, zodat ook hieraan wordt voldaan. De afstand tot de pluimveehouderij is zodanig groot en de omvang van het bedrijf zodanig beperkt dat op voorhand duidelijk is dat kan worden voldaan aan de hier geldende geurnorm van 14 odour units/m³. Aan de voor dit bedrijf op grond van overige milieuaspecten geldende richtafstand van maximaal 50 meter wordt eveneens voldaan.

Concluderend:

De afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van andere omliggende (agrarische) bedrijven is dusdanig groot dat ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan.

Gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan mag ter plaatse van de woningen worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling.



4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op deze regelgeving.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) regelen hoe de veiligheidsafstanden en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico rond inrichtingen wordt vastgesteld.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Besluit en Regeling externe veiligheid transportroutes

Vanaf 1 juni 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo- bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn regels opgenomen voor onder andere de opslag van zwart buskruit, en ontplofbare stoffen die worden gebruikt bij slopen, seismische onderzoek. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Besluit ruimte

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

Activiteitenbesluit

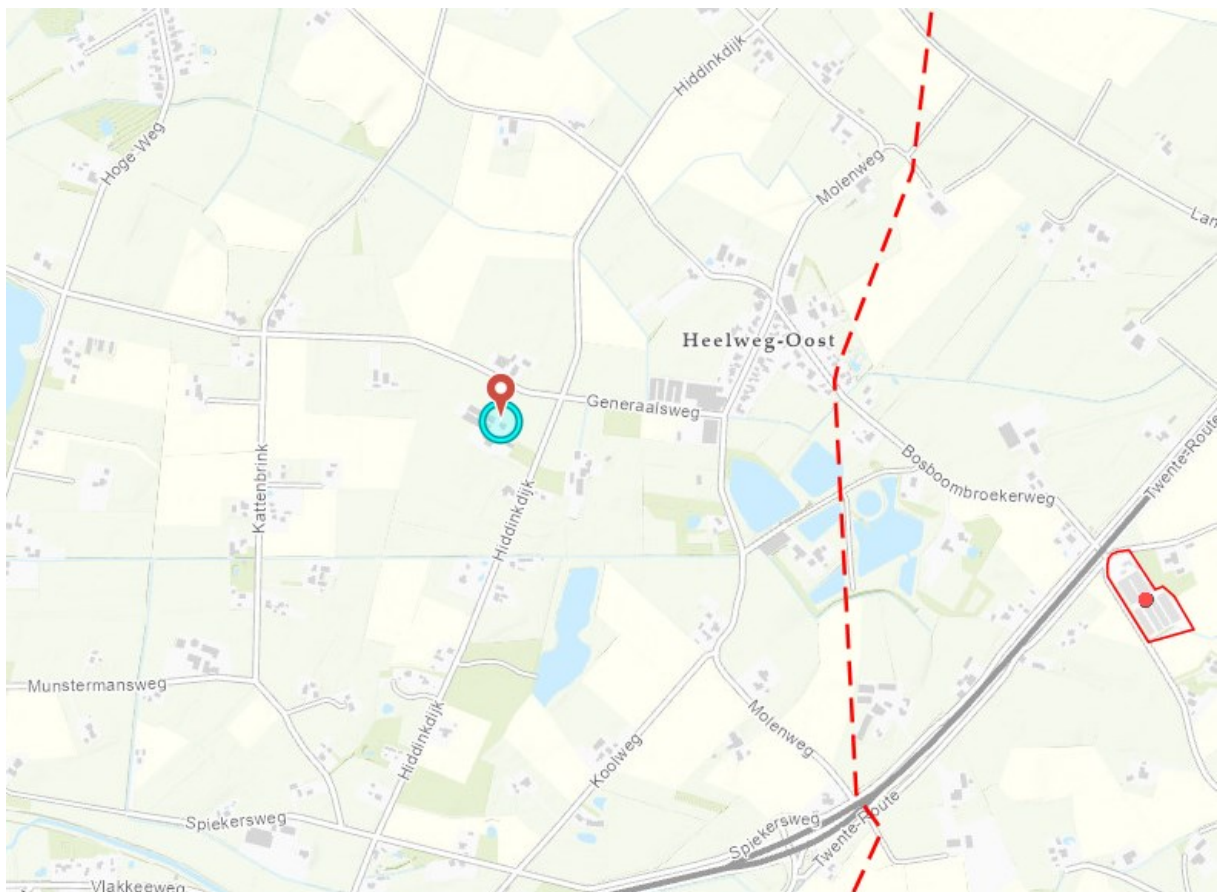


Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en – regelinstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m3) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

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.

Uit de Risicokaart blijkt dat op korte afstand van de planlocatie geen (stationaire) risicobronnen, ondergronds gastransportleidingen of wegen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 17 kaartuitsnede (bron: risicokaart.nl)

Concluderend:

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



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
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
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 perceelsslotsen 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
	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

In gewenste situatie neemt het bebouwde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie niet toe. 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

Qua verkeerbewegingen zal er met de komst van 1 extra woning en de legalisatie van de voormalige bedrijfswoning een minimale toename optreden van het aantal verkeerbewegingen. Het CROW hanteert een norm van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal. De Hiddinkdijk heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is de norm voor vrijstaande woningen 2 parkeerplekken per woning. Deze zullen worden gecreëerd. Er is voldoende ruimte op het erf aanwezig om te kunnen parkeren op eigen terrein.

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

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De milieueffecten zijn onderzocht in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De resultaten daarvan zijn beschreven in hoofdstuk 4. Daaruit kan worden geconcludeerd dat kan worden uitgesloten dat het bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen zal hebben voor het milieu.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden toegepast wanneer een activiteit is opgenomen in onderdeel C of onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

M.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht kan ontstaan doordat:

- de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage;
- voor de Wet natuurbescherming een passende beoordeling nodig is;
- de activiteiten zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Het plan aan de Hiddink 27a voorziet in de realisatie van 1 extra woning en legalisatie van een voormalige bedrijfswoning. Zodoende moet worden geconcludeerd dat er zich geen bijzondere situatie voordoet waardoor dit project als een MER-plichtige ontwikkeling zou moeten worden gezien.



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)

In dit bestemmingplan is de bestemming “Agrarisch met waarden” overgenomen uit het geldende bestemmingsplan als basisbestemming voor de omliggende gronden buiten de woonbestemming. De bestemming “Agrarisch met waarden” vereist extra aandacht, in deze gebieden moet rekening worden gehouden met landschappelijke waarden. Voor de betreffende locatie gaat het om houtwallen, zandwegen en reliëf. Deze landschapswaarden worden beschermd doordat voor de uitvoering van bepaalde werkzaamheden een vergunning moet worden aangevraagd. Bij die aanvraag wordt dan beoordeeld of de landschapswaarden door de gevolgen van de voorgestelde ingreep niet blijvend afbreuk wordt gedaan.

Wonen (artikel 4)

Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden.

Voor bijgebouwen bij de woningen is geldt dat deze ook uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd mag worden.

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.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)

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 6)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.



Algemene gebruiksregels (artikel 7)

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 8)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de ter plaatse geldende waardes. Tevens is er een verbodsbepaling opgenomen welke aangeeft dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bepaald werk, geen bouwwerk zijnde, of bepaalde werkzaamheden mag uitvoeren. De criteria hiervoor zijn aangegeven.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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 10)

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

Overige regels (artikel 11)

Hierin zijn de voorrangregels bepaald die aangeven dat in het geval van een dubbelbestemming het belang van de dubbelbestemming voorgaat.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

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

Slotregel (artikel 13)

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



6 UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is contact geweest met de direct omwonende inzake de beoogde ontwikkeling. Informatie ten aanzien van de ontwikkeling is gedeeld en eventuele wensen van de direct aangrenzende percelen zijn besproken.



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 ontwerp bestemmingsplan 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 10 april 2022 tot en met 20 april 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hiddinkdijk 27A, Heelweg' is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 30 juni 2022 (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. Verkennend bodem – en asbestonderzoek door Montferlandmilieu, datum 02-06-2021, nummer NM21074
2. Quickscan Flora en Fauna door Natuurbank Overijssel, datum 29-04-2021, nummer 3335 versie 1.0
3. Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden 2020 door Gelders Genootschap, datum 23 december 2020
4. Stikstofparagraaf door Locis Adviseurs, datum 19 mei 2021
5. Advies geluid door Omgevingsdienst Achterhoek, datum 30 augustus 2021 nummer 2019EA0887

