
Toelichting

“Plan Holserweg 12 Varsselder”

@ IMRO-codering: NL.IMRO.1509.BP000185-VA01

Opdrachtgever

Manoir Solar BV
[REDACTED]
Holserweg 14
7076 AV Varsselder

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

Projectleider:
Joachim Tuentner

Uitvoerder:
Angela Krabbenborg
a.krabbenborg@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Het plan.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.2 Historie	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied.....	11
3 BELEID	15
3.2 Rijksbeleid	15
2.2 Provinciaal beleid wonen en energietransitie.....	17
3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	17
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	17
3.2.3 Gelders Energieakkoord.....	18
3.3 Regionaal beleid Energie transitie	18
3.3.1 Structuurvisie Achterhoek 2020 energietransitie	18
3.3.2 Uitvoeringsagenda Achterhoek Energieneutraal 2030 Structuurvisie Achterhoek 2020 energietransitie.....	18
3.3.4 Pilot zon op erf Achterhoek.....	20
3.4 Regionaal beleid woningbouw	20
3.4.1 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.....	20
3.4.2 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.....	21
3.5 Gemeentelijk beleid	21
3.5.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	21
3.5.2 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	22
4 OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Bodem	24
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3 Flora en Fauna	27
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000.....	27
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk.....	28
4.3.3 Soortenbescherming	28
4.4 Geluid	30

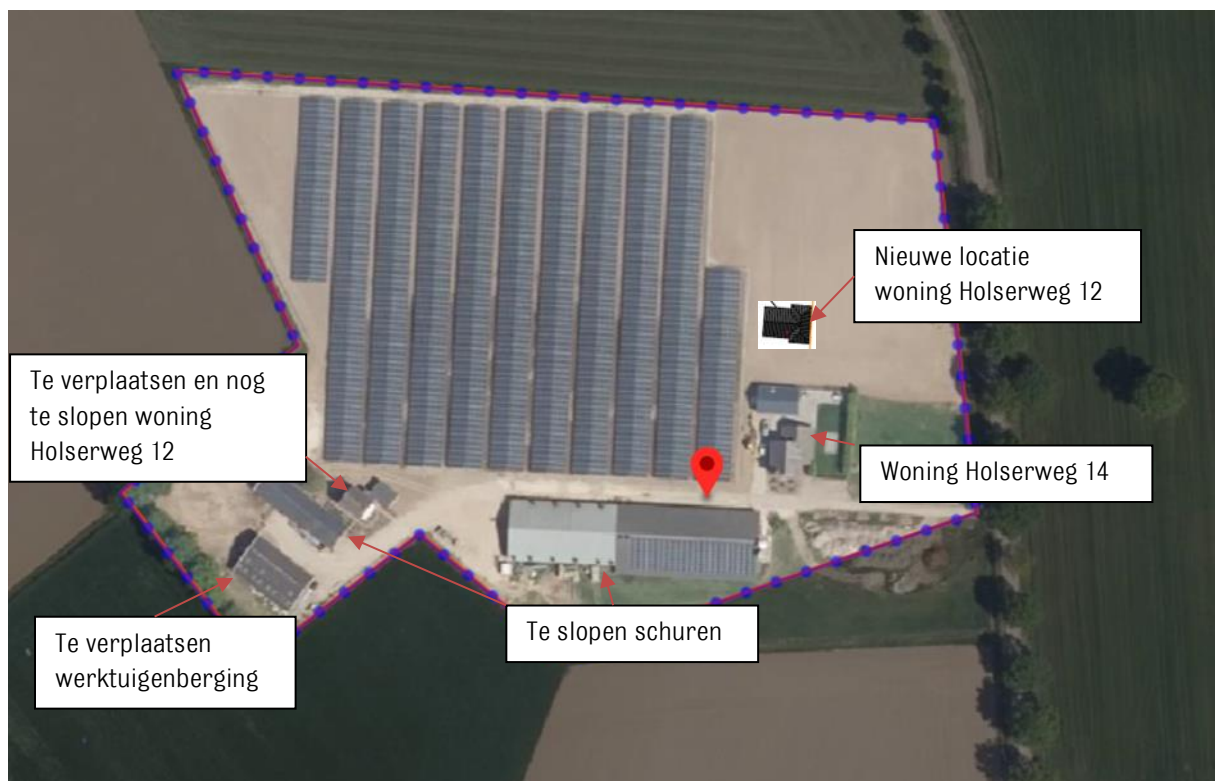
4.5 Luchtkwaliteit.....	31
4.6 Bedrijven- en milieuzonering.....	32
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Water.....	34
4.9 Landschap.....	36
4.10 Verkeer en parkeren.....	39
4.11 Kabels en leidingen.....	40
4.12 Milieueffectrapportage.....	40
5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	42
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7 PROCEDURE	44
7.1 Algemeen.....	44
7.2 Overleg.....	44
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	44
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan.....	44
8 Bijlagen	45

1. INLEIDING

Aanleiding

Het plan ziet op het ontwikkelen van de bestemming “agrarisch” met 2 bedrijfswoningen, naar de bestemming “bedrijf - energieopwekking” met 2 bedrijfswoningen en “wonen” ten behoeve van 4 starterswoningen. Ook wordt in het plan de landschappelijke inpassing en de sloopverplichting van de vrijkomende agrarische bebouwing geborgd..

Op respectievelijk 14 maart 2018 en 11 oktober 2018 zijn voor deze locatie omgevingsvergunningen verleend voor het bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en beperkte milieutoets voor de bouw zonnepark en afgeschaalde voorzetting van de varkenshouderij aan de Holserweg 12-14 in Varsselder. Daarnaast is voor de verplaatsing van de bestaande woning Holserweg 12 naar de voorzijde van het erf, op 24 september 2021 een omgevingsvergunning verleend.



Figuur 1: Luchtfoto huidige situatie Holserweg 12-14.

Initiatiefnemer wenst nu medewerking voor het eindbeeld van de locatie. De huidige intensieve veehouderij wordt volledig gestaakt. De varkensschuur en loods/schapenstal worden gesloopt. Op de het voorste en oostelijk gedeelte van de plek van de te slopen varkensschuur wenst men 4 starterswoningen te bouwen in de vorm van een schuuropstelling. Initiatiefnemer wenst hiervoor gebruik te maken van de regeling “functieverandering en hergebruik agrarische bebouwing”. Om dit te kunnen realiseren worden van de locatie Sinderenseweg 74 te Sinderen extra sloopmeters verworven.

Op de plek van de westkant van de te slopen grote varkensschuur wenst men de zonnepanelen te herplaatsen die nu op het dak van de varkensschuur zijn gelegen. Ook wenst men het aantal zonnepanelen op het achtererf uit te breiden op de plek waar nu de bestaande en te slopen woning Holserweg 12 staat en waar de overige agrarische opstallen staan. De ‘overgebleven’ perceelshoek ten noordwesten wenst men effectief te benutten door hierop zonnepanelen te plaatsen.

Tot slot wenst men de bestaande loods met werktuigen voor het onderhoud van het zonnepark te verplaatsen. Hierdoor is deze loods centraler gelegen op het perceel en beter bereikbaar voor de werktuigen. Het gehele plan wordt van een goede landschappelijke inpassing voorzien welke passend is bij het gebied.

In figuur 15 op pagina 14 en in bijlage 2 zijn alle veranderingen aangegeven en is het gewenste eindbeeld uitgewerkt. Over dit eindbeeld heeft vooroverleg met de gemeente plaats gevonden. Uit dit vooroverleg blijkt dat in principe onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Holserweg 12-14. De aangegeven voorwaarden voor medewerking aan het plan zijn:

- Aantonen gelijke ruimtelijke impact 4 starterswoningen (vergelijk inhoud woningen en oppervlakte bijgebouwen) ten opzichte van 2 reguliere VAB-woningen;
- Aantonen dat uitbreiding zonnepark gewenst is;
- Aantonen dat het plan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

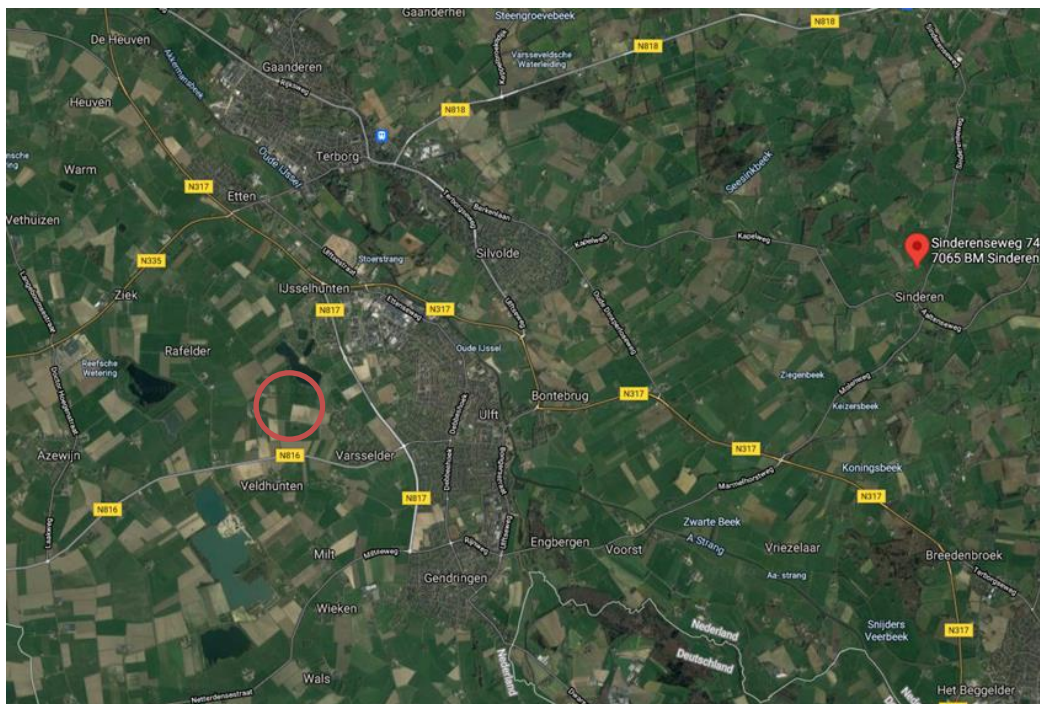
In deze toelichting wordt aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Plangebied

De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied van Varsselder. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Oude IJsselstreek, sectie M, nummer 2424, 2485 en nummer 2764. Initiatiefnemer exploiteert aldaar nu een varkens-, schapen- en ponyhouderij met zonnepark.



Figuur 2 Ligging plangebied

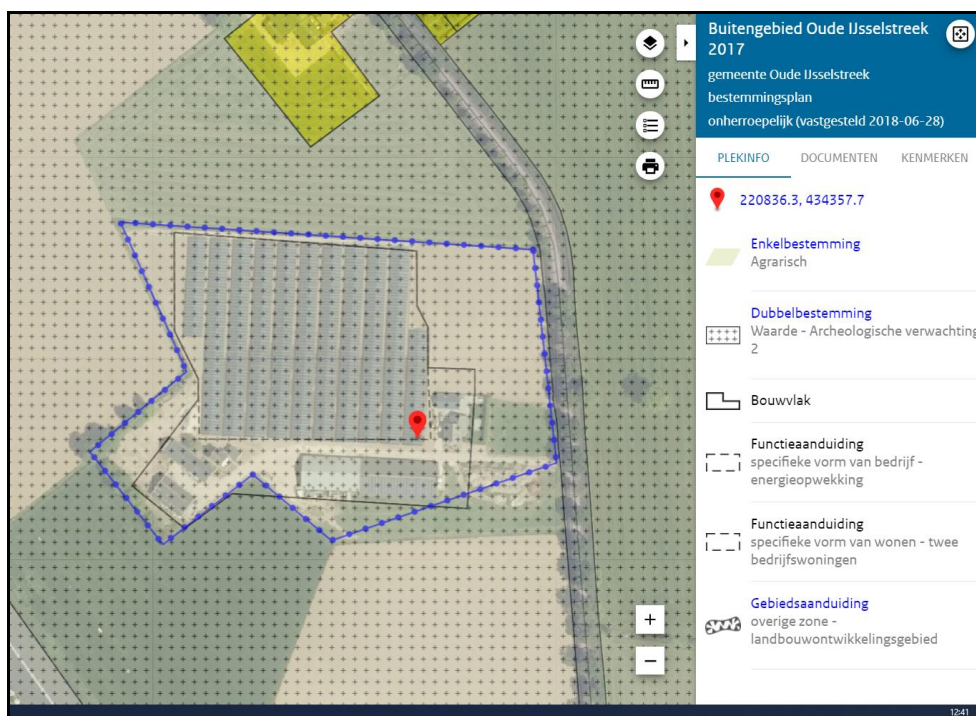


Figuur 3: Luchtfoto ligging Sinderenseweg 74 (rode marker) t.o.v. Holseweg 12-14

Geldende planologische regeling

Holseweg 12-14

Op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 (vastgesteld 2018-06-28) zijn de onderhavige gronden bestemd voor “Agrarisch”. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische Verwachting 2’. Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch’ is tevens een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen gebouwd dienen te worden, en een functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen’ en specifieke vorm van bedrijf – energieopwekking. Ter plekke van deze bestemming is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 20.522 m².



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplankaart Holseweg 12-14 Sinderen

Conclusie

Het gewenste eindbeeld voor de locatie Holserweg 12-14, zijnde de realisatie van 4 starterswoningen aan de Holserweg 12-en 14 en omzetting van de agrarische functie naar bedrijfsfunctie- energie past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017.

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

Huidige situatie plangebied

Holserweg 12-14

De planlocatie aan de Holserweg 12-14 in Varsselder is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. De locatie is gelegen op een afstand van circa 920 meter noordwesten van de bebouwde kom Varsselder en 950 meter ten westen van de bebouwde kom Uift.

Het plangebied betreft een bestaande varkens-, schapen- en ponyhouderij en zonnepark. Het betreft een bedrijf waarvoor een omgevingsvergunning beperkte milieutoets is verleend en een melding Activiteitenbesluit milieubeheer is verleend voor het houden van 1020 gespeende biggen, 720 vleesvarkens, 60 schapen en 5 pony's. Daarnaast is een vergunning verleend voor het gerealiseerde zonnepark met een oppervlakte van circa 1,2 hectare waarop circa 6.360 zonnepanelen op tafels zijn gemonteerd. Ook zijn op het dak van de bestaande varkensschuur nog 198 zonnepanelen geplaatst. Het zonnepark heeft een opbrengst van circa 1.562.652 kWh, wat gelijk staat aan het jaarlijkse energieverbruik van circa 340 huishoudens.



Figuur 6: foto van de huidige situatie ter plaatse

2.2 Historie

De locatie Holserweg 12 is historisch gezien een oude bebouwde locatie gelegen in van oorsprong rivierenlandschap. Men woonde van oudsher op de droge oeverwallen, veelal in ronde of gestrekte dorpen. Het erf op deze locatie is in circa in 1850 ontstaan.



Figuur 8: uitsnede historische kaart met planlocatie rond 1850 (bron: www.topotijdreis.nl)

De natte gronden in de kommen van de rivieren werd gebruikt als hooi – en weiland. De meer droge en hoge delen werden gebruikt als akker- en weiland. In de loop der jaren werd er steeds meer gronden ontgonnen en in gebruik genomen als agrarisch gebied.



Figuur 9: uitsnede historische kaart met planlocatie rond 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 10: uitsnede historische kaart met planlocatie rond 1950 (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 11: uitsnede historische kaart met planlocatie rond 1966 (bron: www.topotijdreis.nl)

Rond 1965-1966 is de Holserweg aangelegd en is het toenmalige agrarische bedrijf aan deze weg ontsloten. In de periode tussen 1980 en 1995 zijn de agrarische activiteiten geïntensiveerd.



Figuur 12: uitsnede historische kaart met planlocatie rond 1995 (bron: www.topotijdreis.nl/)

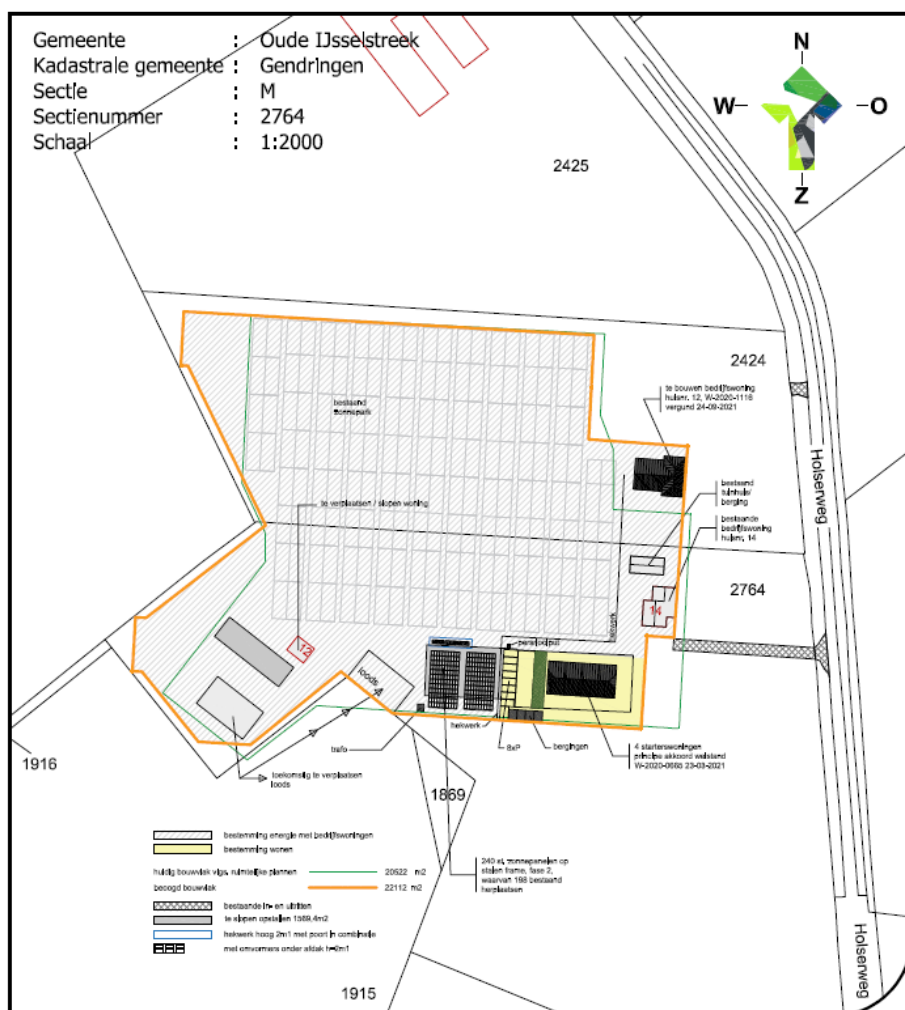
2.3 Toekomstige situatie plangebied

Holserweg 12-14

In de gewenste situatie wordt de veehouderij geheel gestaakt. Met uitzondering van de werktuigenberging worden alle agrarische bedrijfspanden gesloopt. De sloop betreft de varkensschuur met een omvang van 1.345,4 m² en een loods/schapeinstal met een omvang van 224,0 m², gezamenlijk 1.569,4 m². De meest zuidwesten gelegen werktuigenberging (waarin de onderhoudsmachines tbv het zonnepark zijn gestald) wordt verplaatst zodat deze centraler is gelegen en beter bereikbaar is. Voor de begrazing van het zonnepark worden in de toekomstige situatie geen eigen schapen gehouden, maar maximaal 50 schapen van derden ingeschaard.

De sloopmeters van de te amoveren stallen worden ingezet om 4 starterswoningen te realiseren op de plek van de oostelijk gedeelte van de te amoveren varkensschuur. Om dit te kunnen realiseren worden extra sloopmeters ingezet van de locatie Sinderenseweg 74 te Sinderen. In totaal betreft dit 181 m². De overeenkomst van deze transactie is als bijlage 1 bijgevoegd. De bestemming van de locatie Sinderenseweg 74 in Sinderen wordt in een separate procedure aangepast.

In plaats van 2 VAB-woningen wenst men 4 starterwoningen ten behoeve van verhuur te realiseren aangezien juist voor deze doelgroep er momenteel een ontoereikend aanbod is. De huurprijs van deze starterswoningen is gelegen onder de huurtoeslaggrens (voor 2021 begrensd op € 752,00), zodat deze woningen financieel bereikbaar zijn voor de starters. Er is een principeovereenkomst met 4 geïnteresseerde starters gesloten.



Figuur 13: Ligging te slopen bebouwing en nieuw te bouwen starterswoningen inclusief bijgebouwen

In 1 schuuropstelling worden voor starters 4 wooneenheden gerealiseerd met per wooneenheid een maximale inhoudsmaat van maximaal 400 m³. Per wooneenheid wenst men daarnaast in één gezamenlijk bijgebouw voor elke starter een berging te realiseren met een oppervlakte van 25 m². In totaal hebben de 4 wooneenheden een inhoud van 1.600 m³ en één bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m². De ruimtelijke impact van de te realiseren starterswoningen is qua omvang van bouwwerken gelijk aan 2 reguliere VAB-woningen. Om te borgen dat deze ruimtelijke impact gelijk is in de regels vastgelegd dat buiten de bouwvlakken bijgebouwen worden uitgesloten. Het aantal vervoersbewegingen van en naar de 4 starterswoningen neemt wel gering ten opzichte toe ten opzichte van de bewegingen naar 2 VAB-woningen. Echter deze gevolgen zijn marginaal, en voldoen ruimschoots aan de regelgeving zoals blijkt uit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

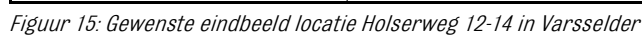
In onderstaande figuur is de gewenste nieuwbouw van de schuurwoning met 4 wooneenheden in beeld gebracht. De bouwtekening met de situering van deze starterswoningen en bijbehorend bijgebouw is als bijlage 3 bijgevoegd. De voorgevel van de woning met de entree ligt aan de noordgevel, of te wel aan de zijde van het zonnenveld. Er is bewust voor gekozen om alleen de voordeur aan de noordkant te situeren, en om alle verblijfs- en leef vertrekken aan de zuidzijde zodat er vrij uitzicht is over de weilanden. De bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd, ten zuidwesten van de schuurwoning.



Figuur 14: Bouwtekening gewenste nieuw te bouwen schuurwoning met vier wooneenheden

Op de plek van de westkant van de te slopen varkensschuur wenst men de zonnepanelen te herplaatsen die nu op het dak van de varkensschuur zijn gelegen. In totaal worden hier 240 stuks panelen op 2 tafels geplaatst met een opbrengst van 310 Wattpiek per paneel. De stroom van deze panelen wordt onder andere gebruikt voor de 4 starterswoningen en de 2 bedrijfswoningen. Het teveel aan opgewekte stroom wordt, overeenkomstig de bestaande terug levering overeenkomst terug geleverd aan de netbeheerder.

Ook wenst men het aantal zonnepanelen op het achtererf uit te breiden op de plek waar nu de bestaande en te slopen woning Holserweg 12 staat en waar overige opstallen staan. Ook wenst men de 'overgebleven' perceelshoeken ten noordwesten en zuidwesten efficiënt te benutten door hierop zonnepanelen te plaatsen, zodat verrommeling van het erf en landschap wordt voorkomen. Het gehele perceel wordt voorzien en van een goede landschappelijke inpassing welke passend is bij het gebied. In totaal wenst men op vorengenoemde plekken 1.560 panelen te plaatsen met een opbrengst van 335 Wattpiek per paneel. Deze uitbreiding heeft een opbrengst van 459.888 kWh, wat gelijk staan aan het jaarlijkse energieverbruik ruim 100 huishoudens. Met deze invulling wordt extra zonne-energie opgewekt hetgeen volledig past in het Gelders Energie Akkoord en in het energietransitie beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarnaast is de ruimtelijke impact van deze uitbreiding van het zonnepark ten opzichte van de aanleg van een nieuw zonnepark vele malen kleiner. In onderstaande figuur is het gewenste eindbeeld weergegeven.



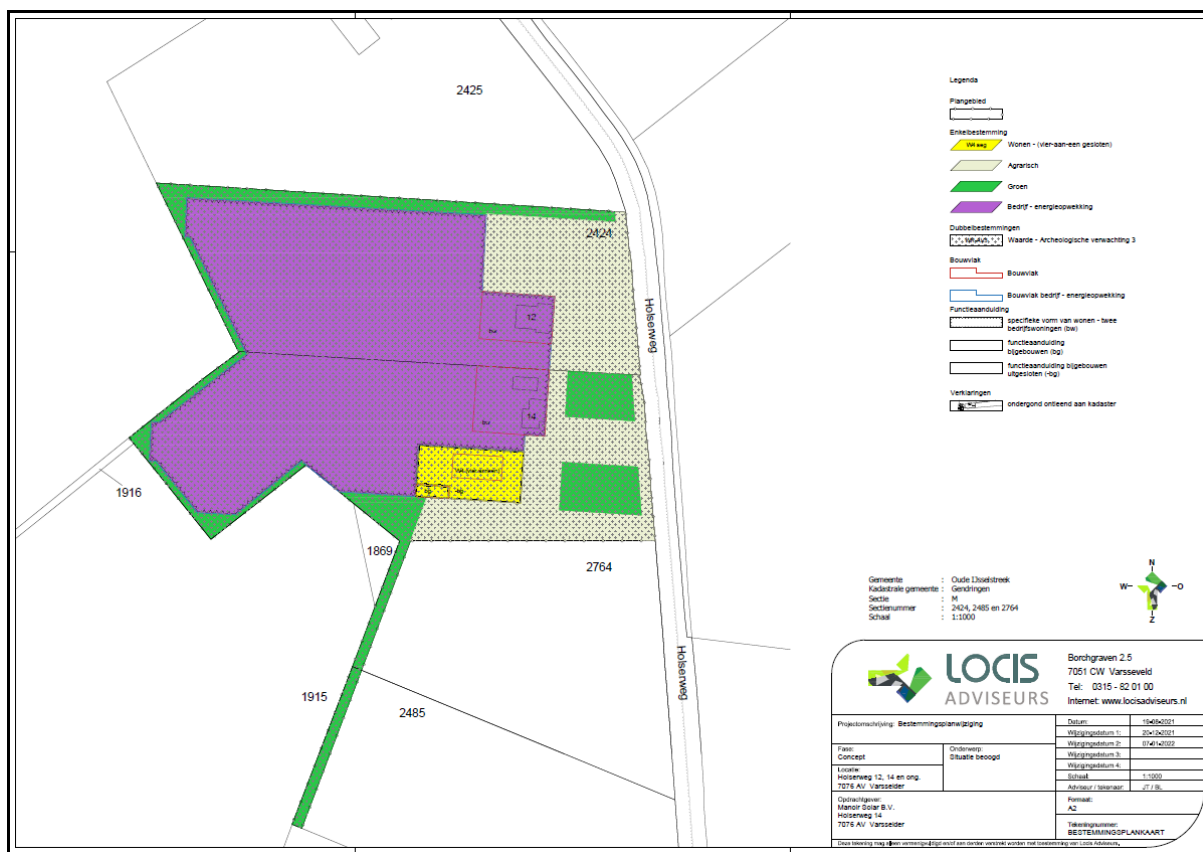
Inpassingsplan

- ① Bestaande beplanting
- ② Struweelhaag (meidoorn, sleedoorn, veldsdoorn, Gelderse roos, hondsroos, vaalboom), nieuw (4= 4 meter breed, 2,5 - 2,5 meter breed)
- ③ Bestaande bebouwing
- ④ Nieuwe woning
- ⑤ Zonnepark
- ⑥ Hoogstam fruitbomen, nieuw
- ⑦ Scheerhaag erf, nieuw
- ⑧ Scheerhaag landelijk, nieuw
- ⑨ Laanbomen (groene beuk), nieuw
- ⑩ Te amoveren bebouwing
- ⑪ Te verplaatsen loods
- ⑫ 4 Starterswoningen
- ⑬ Erfbosje (hakhout), nieuw
- ⑭ Houtsingel (5 m breed), nieuw
- ⑮ Struweel, bestaand

locatie: Holzerweg 14 Varsseveld
 versie: 5
 datum: 8-7-2022

14

Aangezien de intensieve veehouderij wordt gestaakt en er plekke een zonnepark wordt geëxploiteerd, wenst initiatiefnemer de bestemming ter plekke van het zonnepark te wijzigen van agrarisch naar bedrijf – energieopwekking en 2 bedrijfswoningen. Daarnaast wenst men ter plekke van de 4 starterswoningen met bijbehorende bijgebouwen een woonbestemming ten behoeve van 1 woongebouw met 4 wooneenheden. In de regels is vastgelegd dat de starterswoningen en bijgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd en verder geen bijgebouwen zijn toegestaan om de ruimtelijke impact die gelijks is aan 2 VAB-woningen te borgen. Ook is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.



Figuur 17: Verbeelding beoogde opzet

3 BELEID

3.2 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (SVIR)

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

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

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. De bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te

lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

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

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

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

Planspecifiek

Het plan, zijnde de uitbreiding van het zonnepark voorzien van goede landschappelijke inpassing en de realisatie van 4 starterwoningen in de vorm van bij het gebied passende schuurwoning, is een toekomstbestendige duurzame invulling die in de lijn is met de gestelde doelstellingen uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Omdat er binnen dit plan slechts sprake is van 4 nieuwe starterswoningen, welke worden gerealiseerd door de sloop van vrijkomende agrarische bijgebouwen (op de planlocatie en een tweede locatie, totaal circa 1.750 m²), wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik.

Het uitbreiden van het bestaande zonnepark op het voorziene perceel is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat soortgelijke projecten, die niet tot leegstand van bestaande bebouwing leiden, niet als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro kunnen worden aangemerkt. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van een weg, windpark of een hoogspanningsleiding. Ook de Rechtbank Overijssel heeft in april 2018 geoordeeld dat een zonnepark geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft (zaaknummer ak_zwo_17_2460 en ak_zwo_17_2461). In hoger beroep is dit door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 23 januari 2019 bekrachtigd cq. bevestigd (zaaknummer 201804681/1/A1). Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

Provinciaal beleid wonen en energietransitie

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op 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.

In de vastgestelde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (19 december 2018) is specifiek beleid opgenomen voor zonneparken. In de Omgevingsvisie heeft de provincie zones aangewezen waar:

- Grote zonneparken mogelijk zijn,
- Grote zonneparken mogelijk moet zijn,
- Grote zonneparken onder voorwaarden mogelijk zijn.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet onder ander in de uitbreiding van een bestaand grondgebonden zonnepark waarvoor het bouwvlak vergroot wordt van 2,0522 naar 2, 2112 ha. Dit is volgens het provinciale beleid mogelijk (zie onderstaande afbeelding) nu het plangebied zelfs is aangewezen als een gebied waarin grote zonneparken mogelijk zijn.



Figuur 18: uitsnede kaart Omgevingsvisie Gaaf Gelderland met aangevinkt plangebied

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.

Plan specifiek

In dit plan is onder andere voorzien in 4 starterwoningen, welke zoals in hoofdstuk 2.3 is aangegeven worden gerealiseerd binnen de beleidskaders van het bestaande Rood- voor-rood beleid. Er zijn verder geen provinciale belangen bij dit plan betrokken.

Verder is in het plan voorzien in uitbreiding van het zonnepark. Het zonnepark draagt bij aan het provinciale doel om duurzame energie op te wekken. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de algemene doelstellingen in de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland.

3.2.3 Gelders Energieakkoord

De provincie Gelderland stimuleert en ondersteunt het gebruik van zonne-energie als duurzame vorm van energievoorziening. Dit doet de provincie op basis van het "Gelders Energieakkoord".

Het Gelders Energie Akkoord (GEA) is een samenwerking tussen meer dan 200 organisaties en instellingen in de provincie Gelderland die tezamen de ambitie hebben om in 2050 energieneutraal te zijn. Het GEA stimuleert, versnelt en faciliteert de energietransitie. In het GEA is o.a. uitgesproken om het aantal zonneparken te laten groeien.

Onder andere met dit akkoord streeft de provincie Gelderland er naar om ervoor te zorgen dat de doelstellingen van het Nationaal energieakkoord in Gelderland (versneld) gerealiseerd wordt en zelfs voorbijgestreefd kan worden.

3.3 Regionaal beleid Energie transitie

3.3.1 Structuurvisie Achterhoek 2020 energietransitie

De regio Achterhoek besteedt in haar Structuurvisie Achterhoek 2020 ook aandacht aan de energietransitie. De regio wil inzetten op een klimaat- en energiezuinige 'groene' Achterhoek met een uitgekende hernieuwbare energiemix waarbij biomassa zeer kansrijk lijkt. Opwekking, transport en gebruik van energie moeten in de Achterhoek meer dan voorheen gericht zijn op duurzame bronnen, methoden en technieken.

De Structuurvisie geeft aan dat energiekansen verder benoemd moeten worden. Er is ruimtelijk beleid nodig met concrete locaties, zoekgebieden en netwerken dat duurzame energie gaat stimuleren. Dit is onder andere uitgewerkt in de 'Uitvoeringsagenda Achterhoek Energieneutraal 2030'.

3.3.2 Uitvoeringsagenda Achterhoek Energieneutraal 2030 Structuurvisie Achterhoek 2020 energietransitie

In oktober 2014 is door de Colleges van de acht Achterhoekse gemeenten besloten om de regionale 'Uitvoeringsagenda van de Regio Achterhoek' aan te vullen met een 'Uitvoeringsagenda Achterhoek Energieneutraal 2030'. Deze uitvoeringsagenda moet energiebesparende en duurzame energieopwekkende projecten omvatten waaruit resultaten voortvloeien. Deze agenda is noodzakelijk om de gezamenlijke ambitie, Achterhoek energieneutraal in 2030, te behalen. Uit die agenda moeten per (samenwerkende) gemeente(n) concrete projecten met bijbehorende financieringswijzen komen rollen. Juist deze agenda moet concreet bijdragen aan het behalen van de doelstelling op de lange termijn.

Een 'Energieneutrale Achterhoek' betekent dat er binnen de grenzen van de Achterhoek net zo veel energie op duurzame wijze wordt opgewekt, als er wordt verbruikt in gebouwen en door bedrijven.

Energiebesparing

Om te beginnen moet er in 2030 (ten opzichte van 2012) 55% op het gasverbruik en 20% op het elektriciteitsverbruik worden bespaard. Het energieloket krijgt hierin, voor de uitvoerende werkzaamheden, een centrale rol. De gemeentelijke duurzaamheidscoördinatoren kunnen hun focus dan volledig op het beleid voor de energietransitie en het faciliteren van de opwekking leggen. Het energieloket zal zich wat de energiebesparing betreft met name richten op isolatie, warmtepompen en elektrische verwarming. Als hulpmiddelen bieden de gemeenten de duurzaamheidslening en waar mogelijk subsidies.

Opwekking duurzame energie

Naast energiebesparing moet er een grote hoeveelheid duurzame energie opgewekt worden. Hiervoor zijn in de Achterhoek tot 2030 de volgende installaties nodig:

- 124 windmolens (naast de 14 bestaande) (circa 7 ha. grondoppervlak);
- 958 zonnestroominstallaties op bedrijfsdaken (circa 150 ha. dakoppervlak);
- 355 zonneparken (veldopstellingen, waarvan 300 Zon op Erf projecten, met een totaal grondoppervlak van 415 ha.);
- 69 biomassacentrales (naar schatting 20 ha. grondoppervlak) en
- 27 biovergistingsinstallaties (naast de 9 bestaande) (circa 25 ha. grondoppervlak).

Voor het bereiken van een energieneutrale Achterhoek in 2030 is het volgende van belang:

- Focus op grootschalige projecten voor opwek, met name windparken en zonneparken;
- Intensieve samenwerking met andere beleidsvelden in gemeente: integrale visie;
- Vraag burgers en bedrijven om projecten, initiatieven en goede locaties;
- Bereid (in tweede instantie) geschikte locaties voor;
- 'Ja, mits' houding;
- Intensieve samenwerking gemeente, burgers, ontwikkelaars en Liander;
- Risicovolle voorfinanciering: inzet resolverende middelen, fonds;
- Bij pensioenfondsen en verzekeraars is veel geld beschikbaar. Zet volop in om arrangementen te ontwikkelen waar deze partijen bereid zijn in te stappen;
- Participatiemodellen inzetten, mee profiteren omwonenden;
- Gebiedsprojectbenadering: alle stakeholders, winst voor omgeving;
- Informeer omwonenden en belanghebbenden realistisch met visualisatiemodellen;
- De besparingsopgave vraagt een grote inzet.

Investerings in energiebesparing en de duurzame opwekking van energie worden op termijn terugverdiend. In de meeste gevallen levert het voor de investeerders ook geld op. Daarnaast blijven er meer geldstromen binnen de Achterhoek en heeft het een positieve impuls op de werkgelegenheid. Naast energie-onafhankelijkheid en een bijdrage aan het tegengaan van de klimaatverandering levert het de Achterhoekse maatschappij dus veel op.

3.3.3. Energie transitienota Duurzame Energie Achterhoek

Bovengenoemde Structuurvisie en Uitvoeringsagenda hebben geleid tot de 'Energie transitienota Duurzame Energie Achterhoek'. Deze Energie transitienota vormt het vertrekpunt om invulling te geven aan 'Achterhoek Energieneutraal in 2030'. Nu de ambitie bekend is moet iedere Achterhoekse gemeente bepalen welke bijdrage zij willen leveren aan de regionale duurzame opgave. De gemeentelijke bijdrage bestaat uit het maken van een keuze van de energiemix (zon, wind en/of biomassa) en het beschikbaar stellen van tijd, geld en ruimte voor de gekozen energiemix.

Zonne-energie

De Achterhoek wil in 2030 100% duurzame energie opwekken. Hiervoor is in totaal een oppervlakte van ongeveer 415 ha aan zonnepanelen benodigd.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek heeft in haar beleid Uitnodigingskader lokale duurzame energieopwekking 2020 vastgelegd dat binnen haar grondgebied 56 hectare zon op de grond benodigd is.

3.3.4 Pilot zon op erf Achterhoek

Zon op Erf is een plan om leegstand tegen te gaan en vrijkomende boerenerven te benutten voor de opwekking van zonne-energie. De schuren worden gesloopt en het asbest gesaneerd. In 2015 is in opdracht van de gemeente Bronckhorst en de provincie Gelderland een eerste verkenning naar Zon op Erf gestart. Dit als gevolg van het probleem dat door de gemeente en provincie werdesignaleerd dat op steeds meer locaties agrarische bedrijfspanden leegstaan of kwamen. De gemeente Bronckhorst en de provincie Gelderland zagen dat deze vrijkomende erven langzaam verpauperden en dat dit tot verrommeling van het landschap leidt. De gemeente Oude IJsselstreek heeft zich bij deze pilot aangesloten. De bestaande zonnepanelen op de locatie, zijn in het kader van De Pilot Zon op Erf gerealiseerd.

De potentie van het project Zon op Erf, 750 MW, kan een substantiële bijdrage leveren aan het bereiken van de Achterhoekse doelstelling: energieneutraal in 2030. Oude IJsselstreek heeft zich zoals hiervoor al aangegeven aangesloten bij deze doelstelling.

Plan specifiek

Onderhavig plan omvat uitbreiding van zon op de grond of te wel erf van 2,0522 ha naar 2,2112 ha. Deze uitbreiding van het zonnepark leidt tot een opbrengst van 459.888 kWh, wat gelijk staan aan het jaarlijkse energieverbruik ruim 100 huishoudens.

Met de uitbreiding van het zonnepark aan de Holswerweg 12-14 wordt een extra deel van de gewenste duurzame energie opgewekt, zonder dat het een grote ruimtelijke impact heeft, aangezien het aansluit bij het bestaande zonnepark op het erf. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de regionale visie en het gemeentelijke uitnodigingskader.

3.4 Regionaal beleid woningbouw

3.4.1 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 werd 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. Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van maart 2018 laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. Daarnaast blijkt uit de nieuwste Primos prognose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 blijft groeien. Er zijn daardoor op regioniveau extra woningen nodig bovenop de bestaande woningbouwafspraken die vastliggen in de Regionale woonagenda. Er is dus behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

3.4.2 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.

Plan specifiek

In dit plan worden 4 starterswoningen gerealiseerd aan de Holserweg 12-14. Deze woningen worden mogelijk gemaakt door gebruikmaking van “*functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing*” (uit het beleid “Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek”) en de sloop van vrijkomende agrarische bijgebouwen. In totaal wordt 1.750 m² gesloopt. In de regels wordt een samenhang opgenomen tussen het gebruik van de nieuwe woningen en de sloop van de vrijkomende agrarische gebouwen. Daarnaast wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd als binnen 3 jaar na het onherroepelijk van het plan moet zijn gestart met de feitelijke realisatie van de woningen.

Daarmee voldoet het plan aan de kwaliteitscriteria uit het gemeentelijk woningbouwbeleid (zie ook hoofdstuk 3.5.2).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

Ontwikkelingen in het buitengebied mogen geen belemmering vormen voor de aanwezige agrarische activiteiten.

Plan specifiek

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

3.5.2 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 21 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.

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 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 vrijstaande woning dient minimaal 750 m² bebouwing te worden gesloopt;
- voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning dient 1000 m² bebouwing per toe te voegen woning extra te worden gesloopt.
- het maximaal aantal toe te voegen per locatie bedraagt drie.
- per woning is maximaal 150 m² 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'.

Plan specifiek:

In de gewenste situatie wordt de veehouderij geheel gestaakt. Met uitzondering van de werktuigenberging worden alle agrarische bedrijfspanden gesloopt. De sloop betreft de varkensschuur met een omvang van 1.345,4 m² en een loods/schapenstal met een omvang van 224,0 m², gezamenlijk 1.569,4 m².

Van de locatie Sinderenseweg 74 in Sinderen zijn sloopmeters gekocht. Deze locatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek, op geruime afstand van kernen Sinderen, Varsseveld en De Heurne (respectievelijk circa 410 meter, 3,3 km en 2,9 km). Op het perceel kadastraal bekend Varsseveld, sectie C, nummer 2548 is momenteel een pluimveestal aanwezig voor de huisvesting van 14.721 stuks opfokkenners. De te slopen pluimveestal heeft een omvang van 958,0 m², (waarvan 181 m² bedoeld is voor de ontwikkeling op de locatie Holserweg 12-14, de overige sloopmeters wordt gebruikt voor initiatieven op het eigen perceel).



Figuur 7: foto van de te amoveren met marker aangeduide pluimveestal aan de Sinderenseweg 74 in Sinderen en te slopen 181 m². Er wordt aan de lokale kwaliteitscriteria voor het toepassen van de regeling voor functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing voldaan omdat:

- de agrarische activiteiten worden volledig beëindigd;
- meer dan 50 procent van de agrarische bebouwing wordt gesloopt. Er blijft alleen een loods bestaan met een oppervlakte 240 m² van ten behoeve van het materiaal voor het beheer van het zonnepark;
- er 1.750 m² aan agrarische bebouwing wordt gesloopt, dit komt overeen toevoeging van 2 vrijstaande woningen. De ruimtelijke impact van 2 vrijstaande woningen komt overeen met 4 starterswoningen (zie toelichting hoofdstuk 2.3) en dit wordt geborgd in de regels door buiten het bouwvlak geen bijgebouwen toe te staan; in de regels wordt ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat moet zijn gesloopt alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen;
- per woning maximaal 25 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan;
- er wordt gebouwd voor de startersdoelgroep hetgeen aansluit bij de woningbehoefte binnen de gemeente;
- het plan voorziet in goed erf- en landschapsinrichtingsplan; de realisatie van de landschappelijke inpassing wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

De beoogde opzet voldoet hierdoor aan de uitgangspunten uit het Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Aangezien het gebruik van de gronden aan de Holserweg 12-14 wordt gewijzigd van “Agrarisch” naar “Bedrijf – energie” en “Wonen”, heeft Montferland Milieu B.V. hier een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Alleen ter plaatse van deellocatie B (ter plekke van het zonnepark) is in 2018 een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. In de overige (meng) monsters zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik ter plekke, zijnde zonnepark;
- De hypothesen voor het bodemonderzoek van de deellocaties A en C “De deellocaties kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” worden verworpen;
- De hypothese voor het bodemonderzoek van deellocatie B “Deze deellocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.

Concluderend:

De lichte olieverontreiniging kan formeel worden gezien als ‘nieuw geval van bodemverontreiniging’. In dat geval zal in principe de verontreiniging weggenomen dienen te worden, zoveel al redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is. Echter, gezien het zeer licht verhoogde gehalte (80 mg/kg d.s.) en het toekomstig gebruik, zijnde zonnepark, achten wij het niet noodzakelijk de lichte verontreiniging te verwijderen.

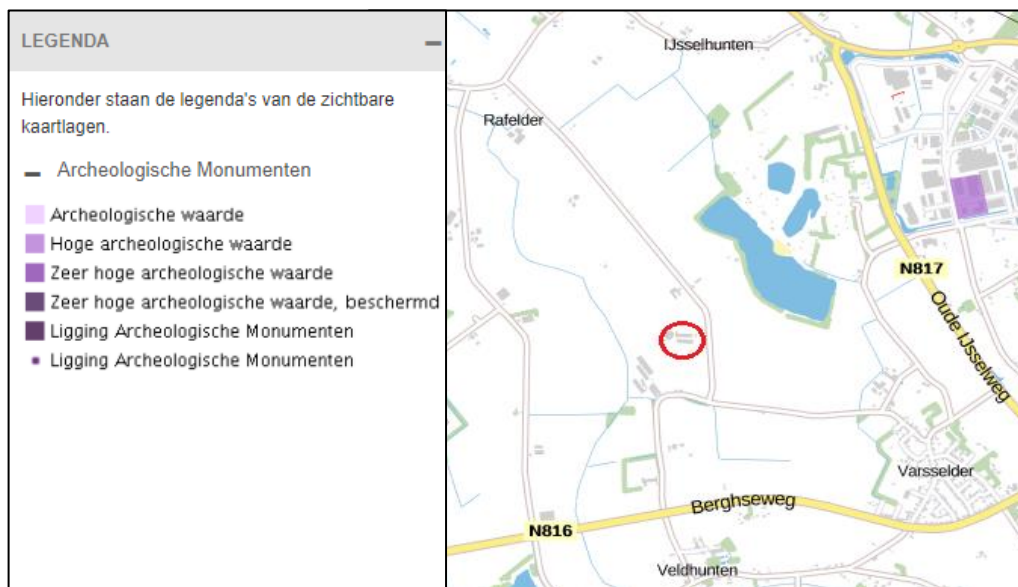
Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport en het daarin opgenomen vervolgadvis, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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’.

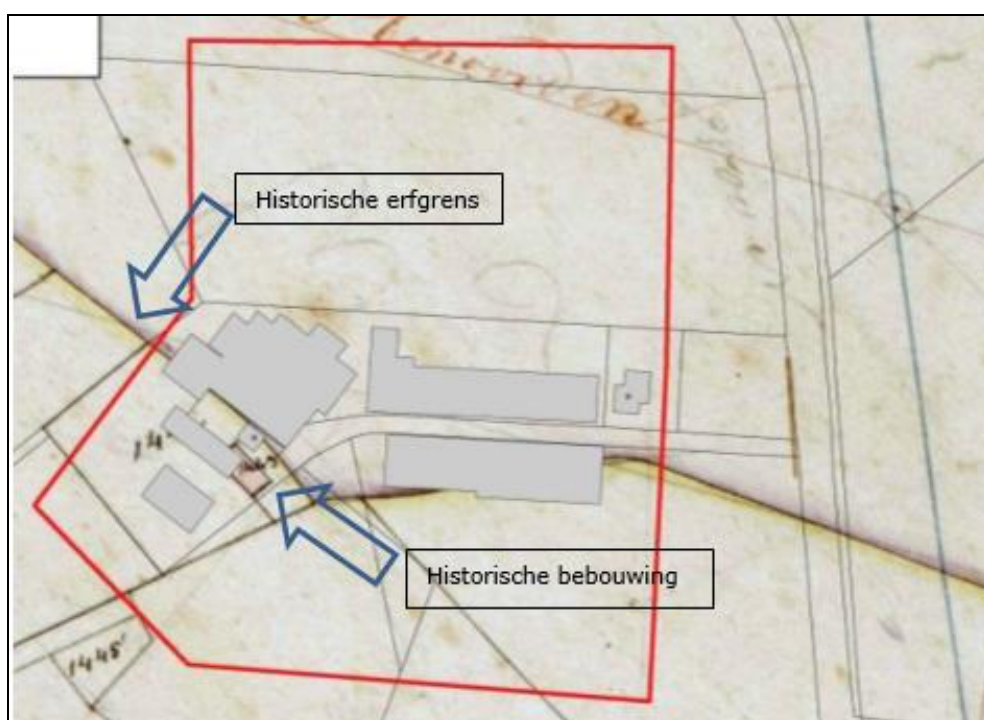
Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/ of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat op de planlocatie geen archeologische belemmeringen zijn.



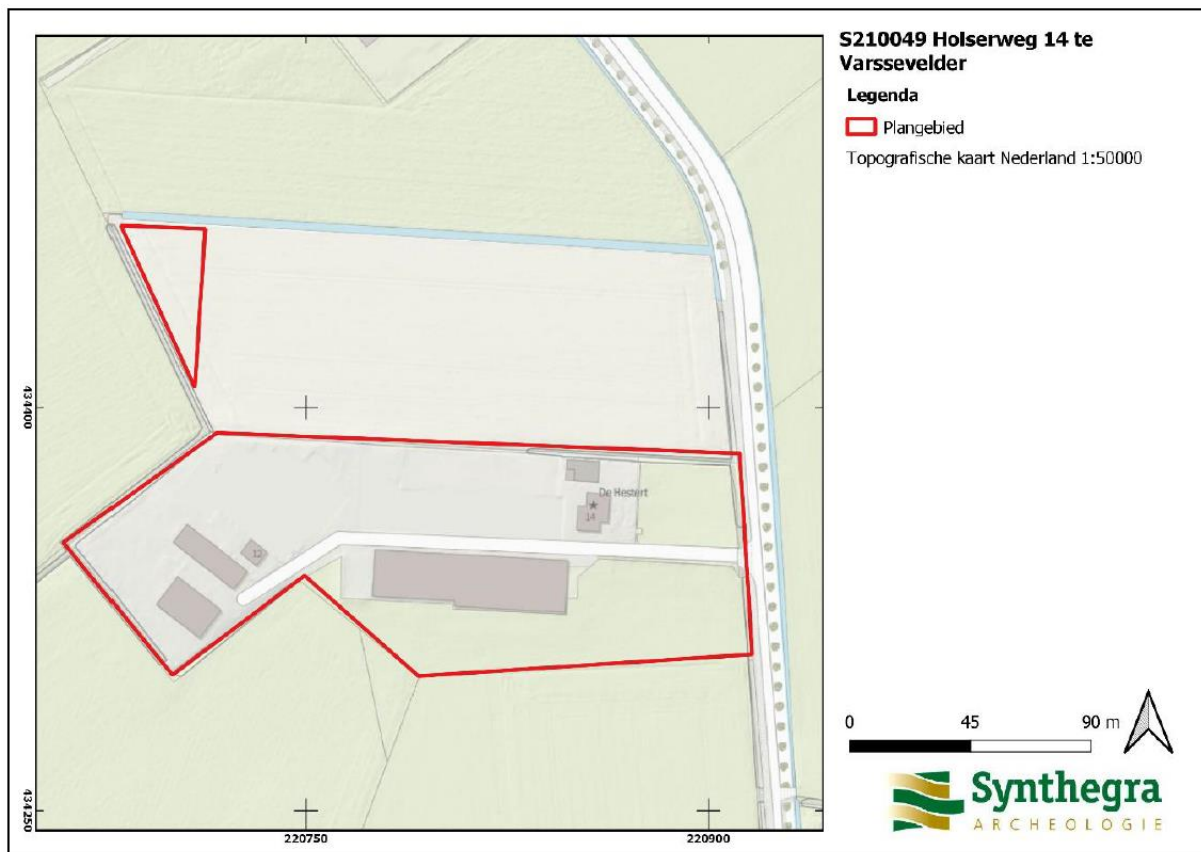
Figuur 19: Ligging t.o.v. Archeologische gebieden

In 2018 is voor het bestaande zonnepark door SyntheGra Archeologie onderzoek uitgevoerd, bestaande uit 2 rapporten, 1 bureauonderzoek, 1 verkennend en karterend onderzoek.



Figuur 20: huidige bebouwing geprojecteerd op historische kaart

Voor de huidige ontwikkeling zijnde de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing, de nieuwbouw van 4 starterswoningen en de aanleg van extra zonnepanelen, is aansluitend op het onderzoek in 2018 door SyntheGra B.V. een archeologisch inventariserend en karterend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 4 bijgevoegd.



Figuur 21: rood omkaderd het onderzochte plangebied

Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- het bodemprofiel van het plangebied is niet in tact. De opbouw is tot tenminste 50 cm verstoord. De natuurlijke bodemopbouw, waarbinnen archeologische interessante lagen (A-horizont en top van de B-horizont) aanwezig kunnen zijn die passen bij de verwachte vuursteenvindplaatsen, is niet aanwezig;
- daarnaast zijn er in de restanten van de BC-horizont geen archeologische indicatoren aangetroffen, waardoor er geen archeologische vindplaats te verwachten is binnen het plangebied.
- op grond van de resultaten is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Er is geen nader archeologische onderzoek nodig. De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit Laat-Paleolithicum en Mesolithicum, kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen en kan op basis van het veldonderzoek worden bijgesteld naar laag. Op basis van de bevindingen kan de bestemming "Waarde – Archeologische verwachting 2" worden bijgesteld naar "Waarde – Archeologische verwachting 3". Om die reden worden de bouwregels bijgesteld. In plaats van de verplichting tot het indienen van een rapport waarin de archeologische waarden van de gronden worden vastgesteld bij een aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m³ en grondbewerking dieper dan 30 cm vanaf het maaiveld, hoeft dit nu pas te worden gedaan als er een bouwwerk groter dan 5.000 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld.

4.3 Flora en Fauna

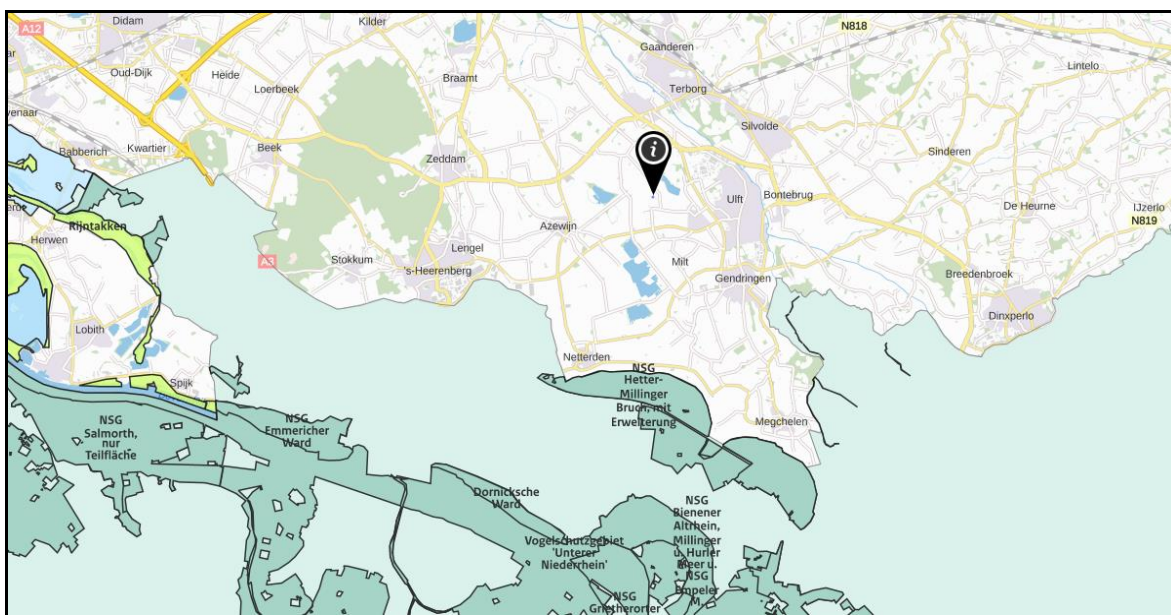
Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten flora en fauna niet worden verstoord. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Natura2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie.

Voor plannen dient middels een pretoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

Het dichtst bijgelegen Natura2000 gebied op Nederlands grondgebied, zijnde Rijntakken bevindt zich op een afstand van 13.500 meter. De afstand tot het dichtst bijgelegen Natura200 gebied op Duits grondgebied, zijnde Hetter Millienger Bruch is gelegen op 4.800 meter.



Figuur 22: Ligging locatie t.o.v. Natura2000 gebieden

Voor Natura 2000-gebieden in Duitsland geldt een ander beoordelingskader dan voor de Natura-2000 gebieden in Nederland. De Duitse overheid oordeelt dat er geen sprake is van een negatief effect als de toename van stikstofdepositie lager is dan 7,14 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Vergunde situatie

Op 4 juni 2018 is voor het bestaande bedrijf, zijnde varkens-, en schapen-, ponyhouderij met zonnepark en 2 agrarische bedrijfswoningen een Wet natuurbescherming vergunning verleend. De vergunning is verleend voor de volgende dieren aantallen en de daarbij behorende vervoersbewegingen.

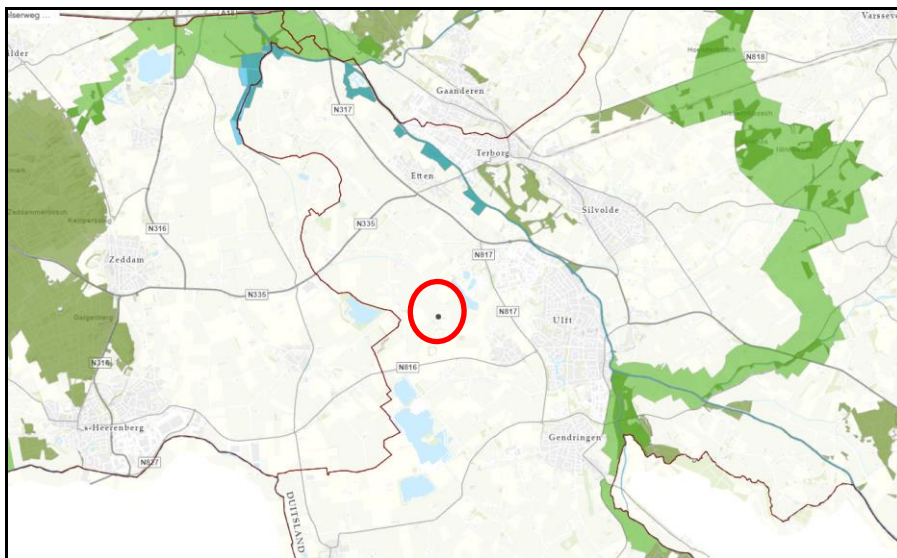
Stal	Aantal	Categorie	RAV	NH3 per dier	NH3 totaal
D	1.020	Gespeende biggen	D1.1.100	0,69	703,8
E	720	Vleesvarkens	D3.2.8	0,9	648,0
C	60	Schape	B1.100	0,7	42,0
C	5	Pony's	K3.100	3,1	15,5
Totaal					1.409,3

Ten opzichte van de vigerende Wnb-vergunning vinden veranderingen plaats met gevolgen voor de stikstofemissies. In de beoogde opzet worden alleen nog maximaal 50 schape ingeschaard in het zonnepark ten behoeve van beweiden. De schape die tijdens de beweiding in het zonnepark grazen hebben in de worst-case situatie een totaal ammoniakemissie van $50 \times 0,7 = 35,0$ kg/jaar. Ook nemen door het staken van de veehouderij het aantal vervoerbewegingen af. De vergunde aantal dieren veroorzaken een totaal ammoniakemissie van 1.409 kg ammoniak/jaar. Door de voorgenomen veranderingen neemt de ammoniakemissie af met 1.374 kg ammoniak/jaar. Door deze grote afname, en doordat de afstand tot de dichtst bijgelegen Natura-2000 gebieden niet kleiner wordt, zal er geen toename zijn van de depositie van stikstofverbindingen op Natura-2000 gebieden plaatsvinden. Er is sprake van intern salderen.

Gezien de afstanden, de afname van stikstofemissies en tussenliggende verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kernen Uift, Gaanderen, Terborg, Zeddam en Varsseveld, en de grote afname in ammoniakemissie is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

De planlocatie aan de Holserweg 12-14 in Varsseveld is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten.



Figuur 23: Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)

4.3.3 Soortenbescherming

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 4 starterswoningen, sloop bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en uitbreiding van het zonnepark op de planlocatie aan de Holserweg 12-14.

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 5 (d.d. 9 juli 2021 – nummer 3524A).

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 en aanleggen zonnepark;
- Verplaatsen van de werktuigenberging.

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde 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.

Wettelijke consequenties:

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 groundbonden 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.

Conclusie gebieds- en soorten bescherming

Flora en Fauna vormen, met in achtneming van de voorgestelde maatregelen, zorgvuldig handelen en de wettelijke zorgplicht (zie bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek) geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning van derden, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende bestemmingen. Naast het wettelijk kader van de Wet geluidhinder moet ook een afweging worden gemaakt of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en of bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Normen Wet geluidhinder

In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerlawaaï van de Wet Geluidhinder is niet van toepassing. Ook bevindt zich in de omgeving van het plan geen gezoneerd industrieterrein, zodat ook het onderdeel industrielawaai van de Wet geluidhinder niet van toepassing is. In de omgeving van het plan bevinden zich een aantal gemeentelijk wegen met mogelijk een wettelijke zone. Het plangebied ligt in het buiten stedelijke gebied van de gemeente. De wegen in de directe nabijheid zijn de Holserweg en Hesterweg. De toegestane maximale rijsnelheid is op deze wegen 60 km/uur. De wegen bestaan uit 1 verharde rijstrook. Er is om die reden een wettelijke zone van 250 meter aan beide zijden van de weg. Het plangebied ligt in de zone van beide wegen. Als een woning of geluidgevoelig object binnen de zone van de weg is gelegen moet aannemelijk worden gemaakt dat aan de grenswaarde van 48 dB van de Wet Geluidhinder kan worden voldaan.

Het betreft hier een verkeersluwe binnenweg in het landelijk gebied. Gezien de situatie van de wegen, de te verwachten geringe verkeerintensiteit en de grote afstand tot de woningen is het aannemelijk dat aan de grenswaarde kan worden voldaan.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat tav geluid

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat als voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' er in beginsel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie ook paragraaf 4.6 Bedrijven en milieuzonering).

De dichtst bijgelegen buurwoningen ten opzichte van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen, zijn gelegen op een afstand van ca 220 meter, zijnde de agrarische bedrijfswoning Hesterweg 5 en burgerwoning Hesterweg 7. Daarnaast ligt op ca 240 meter de burgerwoning Holserweg 10. Ten opzichte van deze in nabijheid gelegen buurwoningen wijzigt de geluidssituatie aanzienlijk in positieve zin. De intensieve veehouderij wordt namelijk gestaakt. Hierdoor vervallen de transportbewegingen van zware voertuigen, neemt het aantal geluidsbronnen af en vinden er minder geluid makende werkzaamheden plaats. Wel neemt het aantal vervoersbewegingen van lichte voertuigen toe. De vervoersbewegingen van en naar de 4 sociale huurwoningen voor starters liggen volgens kerncijfers van kennisplatform Crow per huurwoning tussen de 5,2 en 6,0 bewegingen van lichte voertuigen per dag. In totaal is dit gemiddeld 22,4 bewegingen per dag. Gelet op de ruime afstand tussen de buurwoningen en het nieuwbouwplan, de beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen van lichte voertuigen, kan naar verwachting ter plekke van de buurwoningen ruimschoots worden voldaan aan de geluidsnormen.

Ook hoeft niet te worden gevreesd voor een ontoelaatbaar woon- en leefklimaat in te realiseren schuurwoning met vier wooneenheden, aangezien de woning nieuw worden gebouwd. De schil en tussenwanden van de woningen worden in akoestisch opzicht goed ten opzichte van elkaar geïsoleerd. Om die reden kan worden geconcludeerd worden dat met de beoogde opzet geen ontoelaatbare situaties zullen ontstaan voor het aspect geluid.

Belemmering bedrijfsvoering

Uit vaste jurisprudentie blijkt ook dat als voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' er voldoende afstand is tussen wonen en werken dat er dan geen belemmering van bedrijven plaatsvindt.

In de directe omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevindt zich het zonnepark en de pluimveehouderij Hesterweg 5 in Varsselder. De richtafstanden voor deze activiteiten zijn respectievelijk voor het aspect geluid 30 meter en 50 meter. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. Er kan om die reden ervan uit worden gegaan dat van belemmering van omliggende bedrijven geen sprake is.

Slotconclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 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 4 extra woningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. In het kader van de “worst-case”- benadering wordt per woning uitgegaan van maximaal 6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor de “worst-case” benadering derhalve uitgegaan van 4 x 6 (auto)verkeersbewegingen = 24 per etmaal.

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

In figuur 24 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)	24
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
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 24: NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Conclusie:

Er zijn voor de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten ten aanzien van de luchtkwaliteit te verwachten. De verkeersgeneratie van het plan neemt af ten opzichte van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan (agrarisch). Daarmee neemt de bijdrage aan de fijnstofemissie van de activiteiten op de planlocatie in de gewenste situatie ook af doordat de intensieve veehouderij wordt gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderliggend plan.

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

4.6 Bedrijven- en milieuzonering

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

In de directe omgeving van het bedrijf Holserweg 12-14 liggen met name burgerwoningen en 1 agrarisch bedrijf, zijnde het agrarisch bedrijf gelegen aan de Hesterweg 5 in Varsselder.

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 Holserweg.

Om dit te kunnen beoordelen is zowel de gevolgen van de cumulatieve geur afkomstig van de in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven in beeld gebracht, en is beoordeeld of de agrarische bedrijven nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden behouden.

Om dit te kunnen beoordelen is zowel een cumulatieve en individuele geurtoets gedaan. De rapportage van deze geurtoets is bijgevoegd als bijlage 7 van deze toelichting.

De berekende achtergrondbelasting van geur bedraagt voor het meest bepalende punt van het bouwvlak aan de westzijde 12,859 OU/m³ ter hoogte van de 4 aaneengesloten woningen. Het percentage geurhinder veroorzaakt door de berekende achtergrondbelasting bedraagt 10 tot 15%. Het woon- en verblijfsklimaat onder deze omstandigheden is als “redelijk goed” aan te merken.

Daarnaast wordt, met betrekking tot de omliggende melkrundveehouderijen voldaan aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Ook is berekend welke uitbreidingsmogelijkheden in geuremissie de agrarische bedrijven hebben ten opzichte van het bouwvlak van de 4 aaneengesloten woningen. Uit de rekenresultaten blijkt dat alle agrarische bedrijven ruime uitbreidingsmogelijkheden behouden.

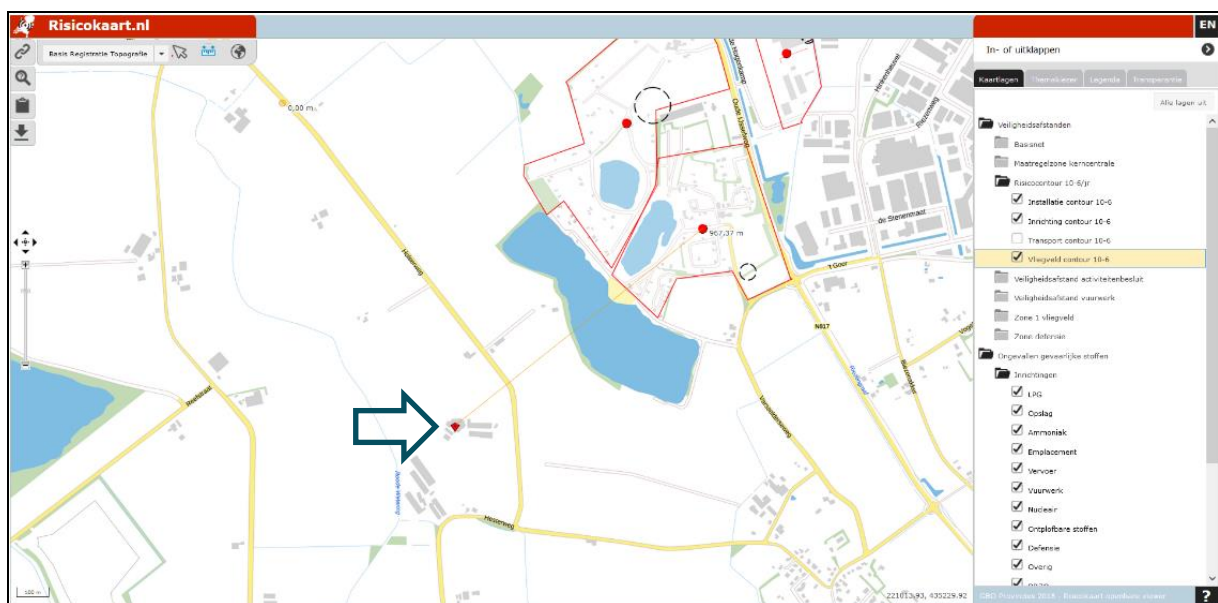
Daarnaast is intern beoordeeld of het zonnepark op voldoende afstand is gelegen tot de nieuw te bouwen woningen. Een zonnepark is geen milieugevoelig object en de panelen zelf hebben geen milieueffect op de omgeving. Wel zijn er, voor het verwerken van de opgewekte energie, omvormers en een transformator aanwezig. Voor het bepalen van het milieueffect van de transformator is uitgegaan van ‘Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: - 0 - 10 MVA’, categorie 3.1 met een maximale richtafstand van 30 m op basis van geluid (publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’). Deze afstand is gebaseerd op het aspect geluid. Binnen een straal van 30 m van de trafo liggen geen geluidsgevoelige objecten. De nieuw te bouwen woningen worden buiten deze zone van 30 meter gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en veroorzaakt het zonnepark geen nadelig milieueffect op de nieuw te bouwen woningen en de overige omgeving.

Slotconclusie

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen extra belemmering van de omliggende functies en ter plekke van de nieuw te bouwen schuurwoning met 4 wooneenheden is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Externe veiligheid

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



Figuur 25: kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe pijl)

Uit de Risicokaart is gebleken dat op korte afstand van het plangebied geen risicobronnen of wegen en leidingen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtst bijgelegen risicobron voor het projectplan betreft Slootermeer Recreatie en camping gelegen op een afstand van ruim 965 meter. Verder is op een afstand van 1.070 meter een risicobron, zijnde het Recreatiepark Scholtenhof gelegen.

Al deze risicobronnen zijn gelegen op dermate grote afstand, dat deze niet van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen problemen op voor voorliggend plan.

4.8 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De planlocatie ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het 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 watertoets proces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/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 m²?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit Grondwateroverlast	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
	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

Tabel 1: Waterstoetstabel

Planspecificiek

Op de planlocatie aan de Holserweg 12-14 Varsselder wordt circa 1.569,4 m² aan agrarische gebouwen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 4 starterswoningen (met bijgebouwen) gebouwd. De woningen hebben een totaaloppervlakte van 4 x 69 m², en de bijgebouwen van 4 x 25 m², wat in totaal overeenkomt met 376 m². In gewenste situatie neemt het bebouwde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie derhalve sterk af.

Hemelwater van zowel het zonnepark als de woningen zal ter plekke infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

4.9 Landschap

Landschapsontwikkelingsplan +

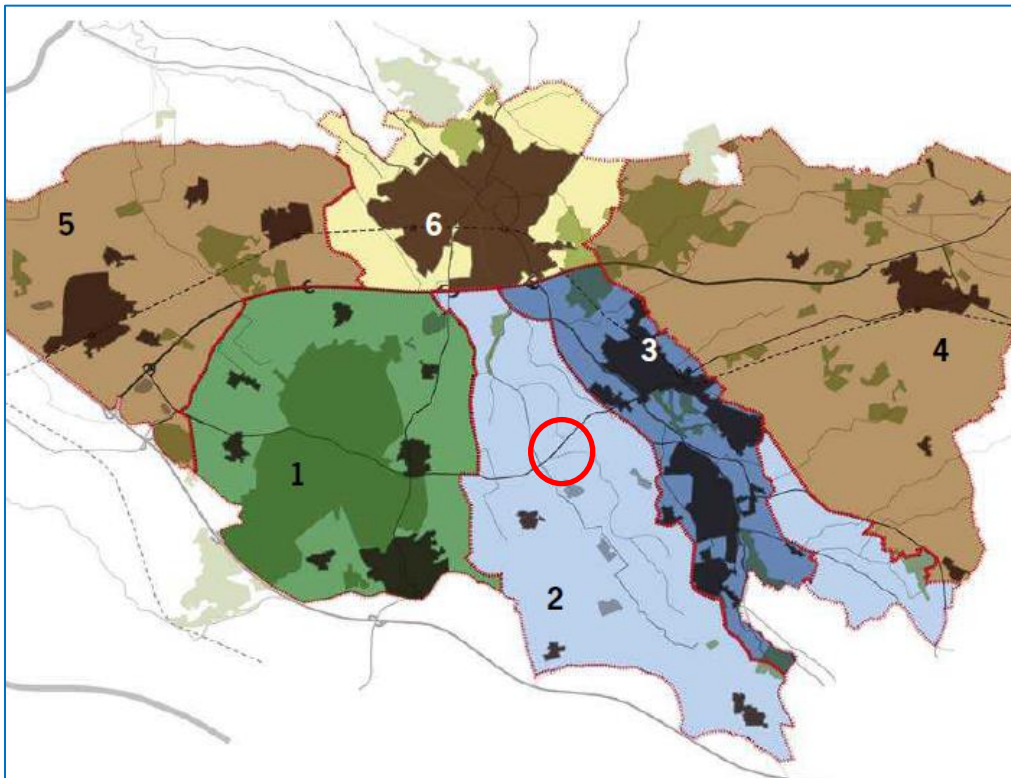
Het Landschapsontwikkelingsplan+ “Van nieuwe naobers en brood op de plank” (LOP+) is door de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek vastgesteld. Het biedt de gemeente de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeente te versterken en toch ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Het biedt de mogelijkheid om optimaal in te spelen op planprocessen.

Het LOP+ is ontwikkelingsgericht opgezet en geeft spelregels voor initiatieven in het landelijk gebied. Het hoofddoel daarbij is de koppeling van de vernieuwing van de plattelandseconomie aan de versterking van de landschappelijke karakteristieken. Daarbij is bescherming van erkende waardevolle elementen in het landschap van belang, maar ook actieve ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten in het landschap. In het LOP+ worden 6 verschillende deelgebieden (ensembles) onderscheiden. De begrenzing van deze ensembles is gebaseerd op de wijze waarop mensen in het gebied het landschap beleven. Steeds is gekozen voor eenheden die mensen als hun landschap, hun leefomgeving, ervaren.

De gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan ‘Van nieuwe naobers en brood op de plank’ opgesteld. Dit Landschapsontwikkelingsplan (LOP) biedt de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in onze gemeente te versterken en toch ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

In het landschap van de gemeenten kunnen zes landschappelijke ensembles onderscheiden worden:

1. de Montferlandsche Berg met krans van dorpen;
2. de historische rivierterrassen van de oeroude IJssel;
3. de dorpen en rivierduinen langs de Oude IJssel;
4. het zandgebied rondom Didam en Wehl;
5. het zandgebied rondom Varsseveld;
6. en de Stad Doetinchem.



Figuur 26: kaart landschapsontwikkelingsplan met locatie Holserweg

Het plan aan de Holserweg in Varsselder valt binnen: "de historische rivierterrassen van de oerrijke Oude IJssel". Per ensemble is een werkboek opgesteld. Daarnaast is er de beleidbrochure "Een mooier buitgebied maken we samen". In beide documenten wordt nader ingegaan op de passende beplanting binnen de verschillende landschapstypen welke de gemeente Oude IJsselstreek rijk is en worden per landschapstype aanbevelingen gedaan.

Binnen gemeente Oude IJsselstreek zijn vier verschillende landschappen te onderscheiden:

- het rivierenlandschap;
- het kampenlandschap;
- het heide- en broekontginningslandschap;
- het veenontginningslandschap.

Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar deze soorten landschap voorkomen binnen de gemeente. Het plangebied is gelegen binnen het rivierenlandschap.



Figuur 27: Kaart met soorten landschap Oude IJsselstreek en locatie Holserweg

Rivierenlandschap

Ontstaan

Het zuidwestelijke deel van de gemeente Oude IJsselstreek is ontstaan onder invloed van rivieren. Het was ooit onderdeel van de Rijndelta. Lage delen overstromden regelmatig of waren zeer nat (de zogenaamde broeklanden) en daarmee waren ze ongeschikt voor bewoning. Mensen gingen op de hoger gelegen gronden wonen, de zogenaamde oeverwallen en stroomruggen. De dorpen Megchelen en Varsselder zijn hier voorbeelden van. Deze gronden waren vooral in gebruik als bouwland en boomgaard. De laagste delen van het kleigebied (kommen) waren vanwege het natte karakter vooral in gebruik als hooi- of weiland. Kavelgrenzen werden gemarkeerd door elzensingels of meidoornhagen, waardoor het landschap een besloten karakter had. De dalen van de Oude IJssel en de vlakte ten noorden van de Aa-strang waren laag en overstromden regelmatig. Nadat de aanwezige moerassen ontgonnen waren, werden ook deze gebieden gebruikt als hooi- of weiland. De oude rivierduinen aan de oostkant van de Oude IJssel waren minder geschikt voor landbouw en werden bebost om overstuiving van de landbouwgronden te voorkomen. Engbergen en de Paasberg zijn hier voorbeelden van.

Huidig landschapsbeeld

Bebouwing en wegen zijn voornamelijk gesitueerd op de hogere delen. Op deze oeverwallen komt tamelijk veel beplanting voor: bomenrijen, boomgaarden en houtsingels. Door het grillige verloop van de oeverwallen is het wegenpatroon bochtig. De grootste veranderingen hebben plaatsgevonden in de laaggelegen broeklanden. Na de ruilverkaveling zijn lange rechte wegen aangelegd en is de verkaveling rationeler geworden. Naast grasland komen nu ook maispercelen voor. Bijna alle hagen en elzensingels zijn opgeruimd waardoor het landschap meer open is geworden. Bebouwing is nog steeds relatief weinig aanwezig. De boerderijen staan verspreid langs de wegen. Plaatselijk zijn plassen ontstaan door klei- en zandwinning. Het gebied rondom de Oude IJssel en Aa-strang heeft nog altijd een behoorlijk open karakter en is overwegend in gebruik als grasland. Evenals de kommen is dit gebied minder nat dan vroeger. Wegen en bebouwing zijn er relatief schaars. Het verschil tussen de hogere oeverwallen en de omliggende lage delen is niet overal duidelijk herkenbaar. Door nieuwe bebouwing, gelijke beplanting en grondgebruik is het onderscheid minder goed waarneembaar.

Gebiedskenmerken

algemeen

Het rivierenlandschap kenmerkt zich door een gevarieerd landschap. Enerzijds de natte, laag gelegen delen; anderzijds bestaat het landschap uit de hogere delen, de zogenaamde oeverwallen en stroomruggen.

bebouwing

Men woonde van oudsher op de droge oeverwallen, veelal in ronde of gestrekte dorpen. In de laag gelegen delen vinden we relatief weinig en verspreide bebouwing.

grondgebruik

De natte gronden in de kommen werden gebruikt als hooi- en weiland. De meer droge en hoge delen werden als akker en weiland gebruikt.

bepanting van het gebied / landschapselementen

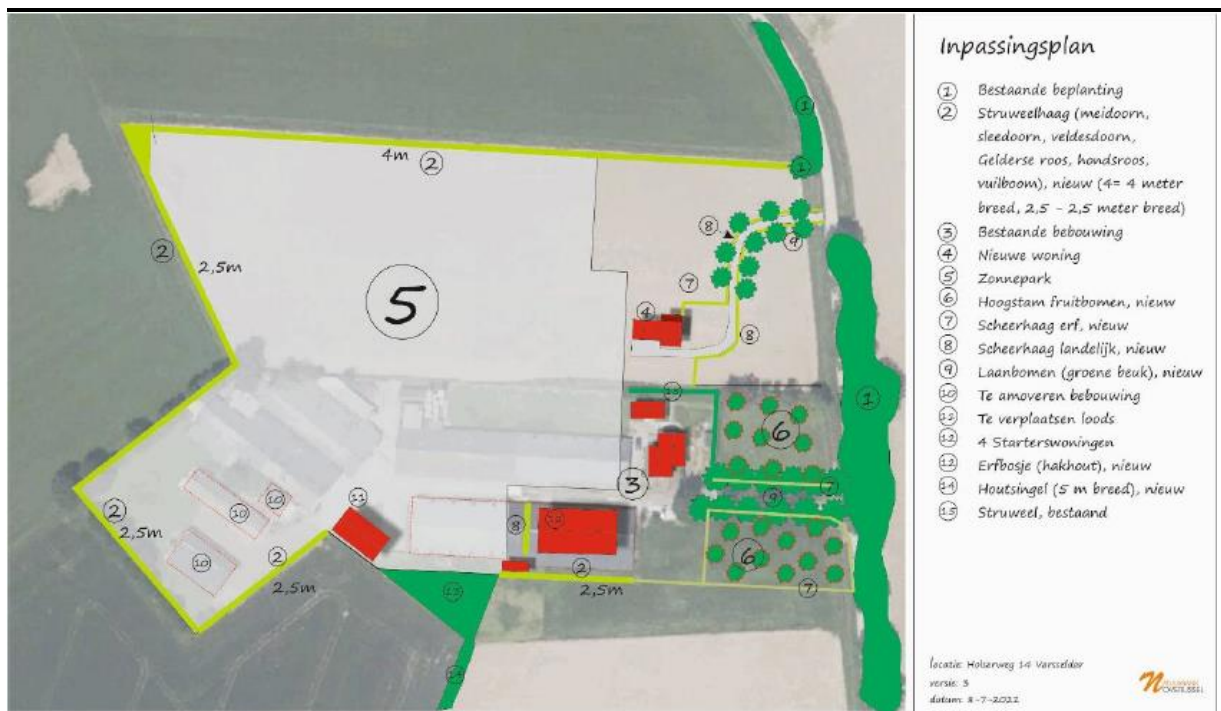
De bepanting op de lagere delen (het rivierdal) bestaat uit knipheggen, rietkragen, elzensingels en knotwilgen.

Op de hogere delen bestaat de bepanting uit elzensingels, knoteiken en hoogstamboomgaarden.

Inrichtingsplan eindbeeld Holserweg 12-14 Varsselder

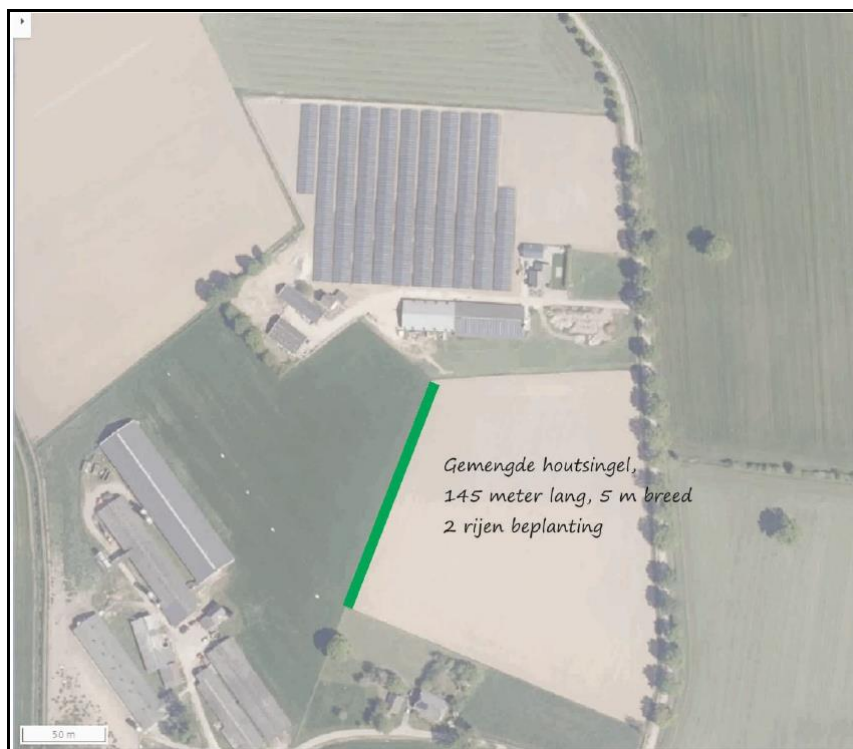
Voor het eindbeeld aan de Holserweg 12 en 14 wordt aansluiting gezocht bij de landschapselementen welk passend zijn bij het Rivierenlandschap. Dat zijn o.a. houtsingels, fruitboomgaarden en struweelhagen rondom het erf.

Aangezien de intensieve veehouderij staakt en hier door sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt, en op de locatie starterswoningen worden gerealiseerd en het zonnepark wordt uitgebreid, verandert het aanzicht van de locatie. Om het beoogde plan optimaal in te laten inpassen in het erf en in het omliggende landschap is door Ing. P. Leemreize van Natuurbank Overijssel een plan gemaakt voor landschappelijk inpassing. Dit plan betreft een aanvulling op het inpassingsplan dat in 2018 is opgesteld ten behoeve van het zonnepark. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.



Figuur 28 Erfinpassingstekening met in rood de impressie nieuwe situatie met in rood de bebouwing in het eindbeeld

Naast de inpassing van het zonnepark en de woningbouw, wordt het landschap versterkt door de aanleg van een nieuwe houtsingel aan de zuidzijde van het zonnepark. Op onderstaande afbeelding wordt deze houtsingel weergegeven.



Figuur 29: situering gemengde houtsingel

Door de groenstroken ook op te nemen in de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een goede landschappelijk geborgd.

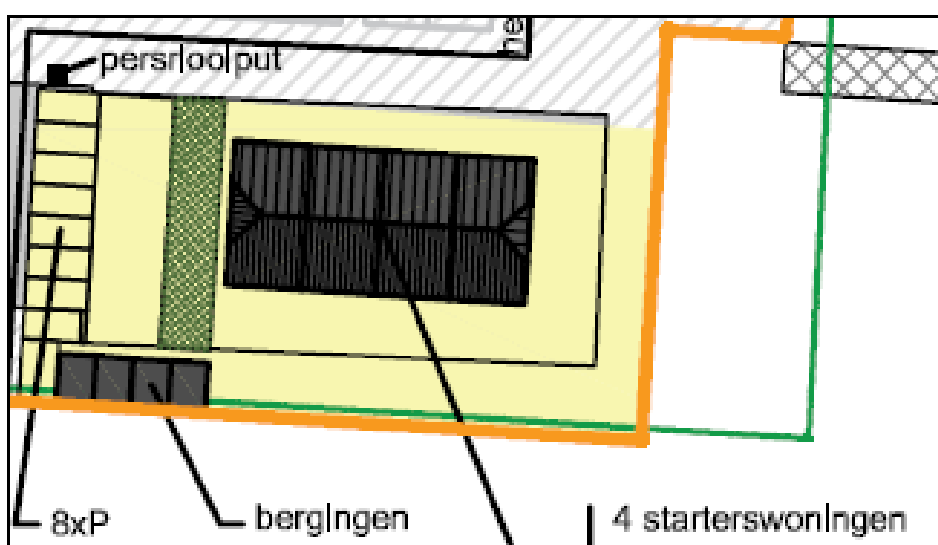
4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Qua verkeerbewegingen zal er door staking van de intensieve veehouderij het aantal verkeersbewegingen van zwaar en middelzware voertuigen afnemen. Door de komst van de 4 starterwoningen ten behoeve van verhuur zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van minimaal 5,2 en maximaal 6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Gemiddeld komt dit neer op 4 x 5,6 (auto)verkeersbewegingen = 22,4 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. De Holserweg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Gemeentelijk beleid gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en volgens de CROW-normen geldt voor sociale huurwoningen in het buitengebied: 1,2 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning. Het aantal parkeerplaatsen moet om die reden minimaal 4,8 zijn en maximaal 8 stuks. Op het terrein aan de Holserweg worden ten behoeve parkeren 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm (CROW).



Figuur 30: Situering 8 parkeerplaatsen starterswoningen.

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 m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”, in dit geval de bestemmingsplanprocedure. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen 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:

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

Het beoogde plan betreft de realisatie van 4 starterswoningen en uitbreiding van het zonnepark met in totaal 1.560 panelen en herplaatsen van 198 panelen op een oppervlak van ca 3.500 m².

Een stedelijke ontwikkeling met een oppervlakte vanaf 100 hectare of vanaf 2000 woningen wordt genoemd in lijst D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage. Daarnaast is voor landinrichtingsprojecten, zoals het oprichten en uitbreiden van een zonnepark een drempelwaarde opgenomen van 125 hectare. Deze drempels worden met het beoogde opzet uiteraard niet overschreden.

Ondanks dat de drempels niet worden overschreden, geldt er wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de beoordeling of een dergelijk plan alsnog beoordeeld zou moeten worden als een stedelijke ontwikkeling waarvoor een Milieueffectrapportage opgesteld zijn de volgende punten van belang:

1. de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
2. het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
3. de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
4. de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
5. de milieugevolgen.

Conclusie vormvrije mer

Het plan aan de Holserweg 12-14 voorziet in de bouw van 4 starterswoningen, waarbij op locatie 1.569,4 m² wordt gesloopt. Het herbouwen van deze agrarische bedrijfsgebouwen wordt planologisch onmogelijk gemaakt. De gehele agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt. Daarmee staat op voorhand vast dat het planologisch mogelijk maken van 4 starterswoningen en uitbreiding van het zonnepark de impact naar de omgeving en het milieu veel lager wordt dan in de bestaande planologische situatie. De milieueffecten zijn onderzocht in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De resultaten daarvan zijn beschreven in hoofdstuk 4. Om hiervoor genoemde redenen kan worden geconcludeerd dat het kan worden uitgesloten dat het plan belangrijke nadelige gevolgen zal hebben voor het milieu ontstaan die een MER noodzaken.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In paragraaf 1.4 is de opbouw van de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Het plan ziet op het her ontwikkelen van de bestemming “agrarisch” met 2 bedrijfswoningen, naar de bestemming “bedrijf - energieopwekking” met 2 bedrijfswoningen en “wonen” ten behoeve van 4 starterswoningen. De omringende weilanden behouden de

In samenhang met het wijzigen van de bestemming aan de Holserweg 12-14 in Varsselder wordt aan de Sinderenseweg 74 in Sinderen te Westendorp een pluimveestal gesloopt. De onderlinge samenhang tussen de sloop van 181 m2 van de pluimveestal aan de Sinderenseweg 74 wordt geregeld door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Daarnaast is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat met de bouw van de starterswoningen moet zijn gestart binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het plan. Ook wordt in de regels geborgd dat extra (vergunning vrije) bijgebouwen worden uitgesloten zodat aan de voorwaarde wordt voldaan dat de ruimtelijke impact van de 4 starterswoningen vergelijkbaar is met 2 VAB-woningen. Tot slot is in de regels geborgd dat de benodigde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

In het plan worden de juiste en volledige waarden vastgelegd zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek dat voldoet aan de standaard norm SVBP2012. Voor de regels is daarom integraal aansluiting gezocht bij de in het ‘Buitengebied Oude IJsselstreek 2017’ vastgelegde bepalingen ten aanzien van de enkele bestemming:

- ‘Bedrijf’ – energieopwekking met bouwvlak en functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen’;
- ‘Wonen’ met bouwvlak en functieaanduiding ‘bijgebouw’ en ‘bijgebouw uitgesloten’;
- ‘Groen’;
- ‘Agrarisch’.

Daarnaast is de dubbelbestemming van de bestaande situatie overgenomen in het plan. Met dien verstande dat de archeologische verwachtingswaarde is bijgesteld van 2 naar 3 in verband met de resultaten van het archeologisch onderzoek. Er is om die reden aansluiting gezocht bij:

- Dubbel bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 3.

De gebiedsaanduiding ‘overige zone – landbouwontwikkelingsgebied’ is voor dit perceel niet meer opgenomen aangezien het geen agrarisch bedrijf meer is.

Voorname is gevisualiseerd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, op grond van 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. Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens een planschade regeling is opgenomen. De plannen komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

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

7.2 Overleg

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

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Over het ontwerpplan is overleg gevoerd met de omwonenden. Op verzoek van de omwonenden, is ten behoeve van het uitzicht van aanliggende grondeigenaren de lijnvormige beplanting uit het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in geconcentreerd groen ten zuiden van de nieuw te realiseren woningen. De verbetering in de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inpassing blijft hiermee van voldoende niveau.

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 2 juni tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Holserweg 12, Varsselder' is na overleg met omwonenden gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 20 oktober 2022 (zie bijbehorend vaststellingsbesluit in bijlage 8). 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.

8 BIJLAGEN

- ➔ 1. Overeenkomst Sloopmeters Sinderenseweg 74 in Sinderen;
- ➔ 2. Situatietekening eindbeeld Holserweg 12 -14 in Varsselder
- ➔ 3. Bouwtekening 4 starterswoningen
- ➔ 4. Rapportage bodemonderzoek
- ➔ 5. Rapportage archeologische onderzoek
- ➔ 6. Quicksan Natuurwaarden onderzoek
- ➔ 7. Rapport geur omgekeerde werking
- ➔ 8. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan