
Toelichting

“Buitengebied, locatie Entinkweg 3 en Sinderenseweg 52 Varsseveld,
Sinderenseweg 74 Sinderen”

NL.IMRO.1509.BP000191-VA01

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planlocaties	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Het plan	9
2.1 Huidige situatie planlocaties	9
2.2 Toekomstige situatie planlocaties	9
3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Algemeen	12
3.2.2 Omgevingsvisie	12
3.2.3 Omgevingsverordening	13
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	13
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	14
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	15
3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	16
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	16
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	16
3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen	17
3.4.6 Welstand	17
4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Bodem (aanvullen nav nieuw onderzoek beide locaties)	18
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3 Flora en Fauna	20
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000	20



4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk	21
4.3.1 Soortenbescherming	22
4.4 Geluid	23
4.5 Geur Sinderenseweg 52	24
4.6 Luchtkwaliteit	24
4.7 Bedrijven- en milieuzonering	25
4.8 Externe veiligheid	27
4.9 Water	28
4.10 Verkeer en parkeren	29
4.11 Kabels en leidingen	30
4.12 Milieueffectrapportage	30
4.13 Erfinpassing Sinderenseweg 74	32
5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Inleidende regels	34
5.3 Bestemmingsregels	34
5.3.1 Opbouw bestemmingen	34
5.3.2 Bestemmingen	35
5.4 Algemene regels	35
5.5 Overgangs- en slotregels	36
6 Economische uitvoerbaarheid	37
7 Procedure	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Overleg	38
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	38
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan	38
Bijlagen	39

1. Beoogde situatie Sinderenseweg 74
2. Bodemonderzoek Sinderenseweg 74
3. Quicksan Flora en Fauna Sinderenseweg 74
4. Advies Gelders Genootschap Sinderenseweg 74
5. Stikstofberekening Sinderenseweg 74
6. Beoogde situatie Sinderenseweg 52
7. Rapport geur Sinderenseweg 52
8. Bodemonderzoek Sinderenseweg 52
9. Quicksan Flora en Fauna Sinderenseweg 52
10. Stikstofberekening Sinderenseweg 52
11. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen om de bestaande locaties aan de Entinkweg 3 te Varsseveld, de Sinderenseweg 52 te Varsseveld en de Sinderenseweg 74 te Sinderen te ontwikkelen. Het plan omhelst het slopen van alle agrarische bijgebouwen en het uitvoeren van een bodemsanering op de locatie Entinkweg 3 te Varsseveld, het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen en het in gebruik nemen van de bestaande woning als reguliere woning op de locatie Sinderenseweg 74 te Sinderen en het (op termijn) in gebruik nemen van het bestaande zorggebouw als woning op de locatie Sinderenseweg 52 te Varsseveld.

Entinkweg 3

Op het perceel aan de Entinkweg 3 worden alle voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Het perceel heeft al een woonbestemming gekregen in een eerdere herziening van het bestemmingsplan. Naast het verplaatsen van sloopmeters vanuit deze locatie naar de locaties aan de Sinderenseweg 52 en 74, vinden er geen ontwikkelingen op deze locatie plaats.



Figuur 1 luchtfoto locatie Entinkweg 3 (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

Sinderenseweg 52

Op het perceel Sinderenseweg 52 te Varsseveld is op dit moment een zorgboerderij en bedrijfswoning aanwezig. De wens is om in de vorm van een uitsterfconstructie (tot 1 januari 2030) volledig te stoppen met de zorgboerderij en deze om te bouwen tot seniorenwoning. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning waar t.z.t. een van de kinderen gaat wonen.





Figuur 2 luchtfoto Sinderenseweg 52 met in het oranje omkaderd het plangebied (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

Sinderenseweg 74

Op het perceel Sinderenseweg 74 te Sinderen is op dit moment een pluimveestal en plattelandswoning aanwezig. De wens is om deze locatie te herontwikkelen en er 2 extra woningen te realiseren door de pluimveestal te slopen. De bestaande woning betreft een plattelandswoning welke in voorliggend bestemmingsplan een woonbestemming krijgt.



Figuur 3 luchtfoto met kadastrale grenzen huidige situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.2 Planlocaties

De planlocatie Sinderenseweg 74 is gelegen buiten de bebouwde kom in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek. De Sinderenseweg 74 is gelegen op circa 410 meter vanaf de kern Sinderen, circa 2,9 km vanaf De Heurne en circa 3,3 km vanaf Varsseveld.



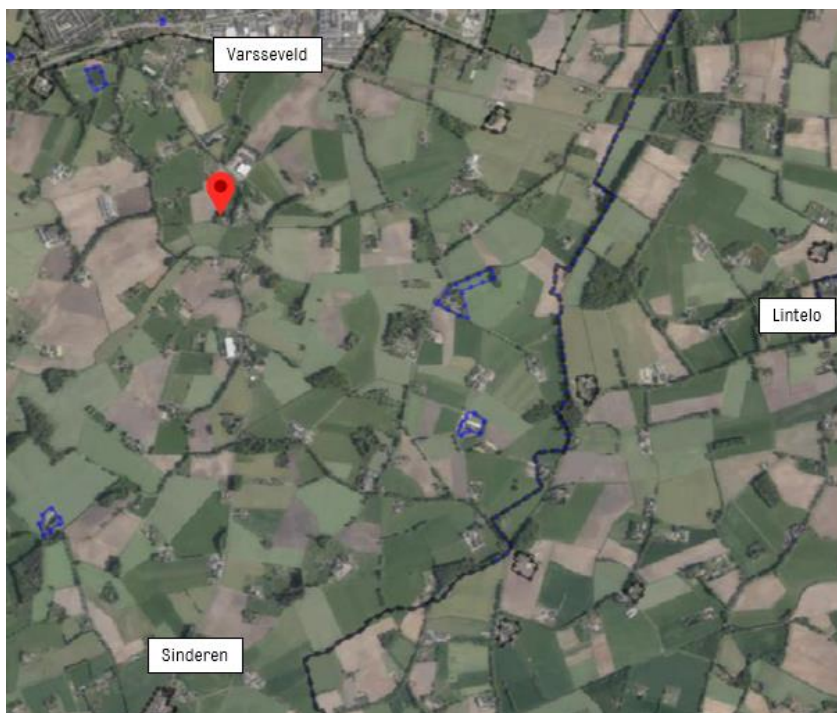
Figuur 4 luchtfoto met ligging planlocatie t.o.v. omliggende kernen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het terrein, van de planlocatie is kadastraal bekend als Varsseveld, sectie C, nummers 2392(ged.), 2545(ged.), 2548, 2546(ged.), 2547(ged.), 2412(ged.), 2411(ged.), 2396, 2395, 2398, 2397. In onderstaande figuur is de planlocatie weergegeven met haar ligging t.o.v. haar directe omgeving.



Figuur 5 ligging planlocatie (in oranje) t.o.v. de directe omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie Sinderenseweg 52 is gelegen buiten de bebouwde kom in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek. De Sinderenseweg 52 is gelegen op circa 2,4 km vanaf de kern Sinderen, circa 3 km vanaf Lintelo en circa 1 km vanaf Varsseveld.



Figuur 6 luchtfoto met ligging t.o.v. omliggende kernen

Het terrein, van de planlocatie is kadastraal bekend als VSV00, sectie D, nummers 4857(ged.) en 4222. In onderstaande figuur is de planlocatie weergegeven met haar ligging t.o.v. haar directe omgeving.



Figuur 7 planlocatie t.o.v. de directe omgeving

1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie Sinderenseweg 52 ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (onherroepelijk vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft de enkelbestemming “Maatschappelijk”. Tevens zijn er de functieaanduidingen bedrijfswoning en zorgboerderij op het perceel van toepassing.

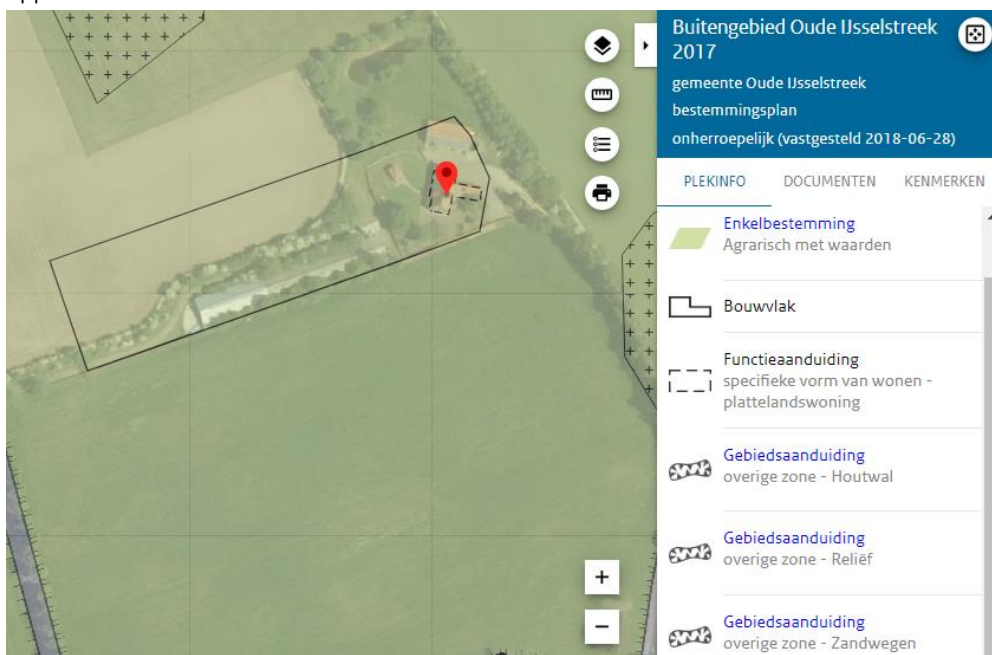
Ter plekke van deze enkelbestemming “Maatschappelijk ” is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van circa 5.665 m².



Figuur 8 Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie Sinderenseweg 74 ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (onherroepelijk (vastgesteld op 28 juni 2018)) en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. Ook geldt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’. Tevens zijn er de gebiedsaanduidingen ‘houtwal’, ‘reliëf’ en ‘zandwegen’ op het perceel van toepassing.

Ter plekke van deze enkelbestemming “Agrarisch met waarden” is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 9.885 m².



Figuur 9 uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Geconcludeerd moet worden dat de beoogde ontwikkelingen niet passen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017.

Op 13 april 2021 heeft de gemeente Oude IJsselstreek middels het sluiten van een realisatieovereenkomst besloten om in principe, onder voorwaarden, mee te willen werken aan het bouwplan en de daarvoor benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de locaties Sinderenseweg 52 Sinderenseweg 74. De afspraken die ten behoeve van de plannen op dit perceel gemaakt zijn betreffen:

- De sloop van de pluimveestal omvat een oppervlakte van 958m². In gevolge van het vastgestelde Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek mag er voor 750m² aan te slopen bebouwing, 1 woning worden toegevoegd. Hiervoor blijft 208m² over.
- Een deel van de vrijgekomen sloopmeters, te weten 181m², wordt ingezet voor de plannen aan de locatie Holserweg 12-14 te Varsselder.
- Het 2^e woonrecht wordt verkregen uit de vrijkomende sloopmeters van de locatie Entinkweg 3.
- De vrijkomende amomoniakrechten, zijnde 2502,57 kg, worden als eerste aangeboden aan de gemeente Oude IJsselstreek tegen een marktconforme prijs op dat moment.

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

1.4 Leeswijzer

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

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



2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie planlocaties

Sinderenseweg 52

Op het perceel is momenteel een zorgboerderij aanwezig. Naast de zorgboerderij is de bedrijfswoning gesitueerd. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via een eigen weg welke aansluit op de Sinderenseweg.

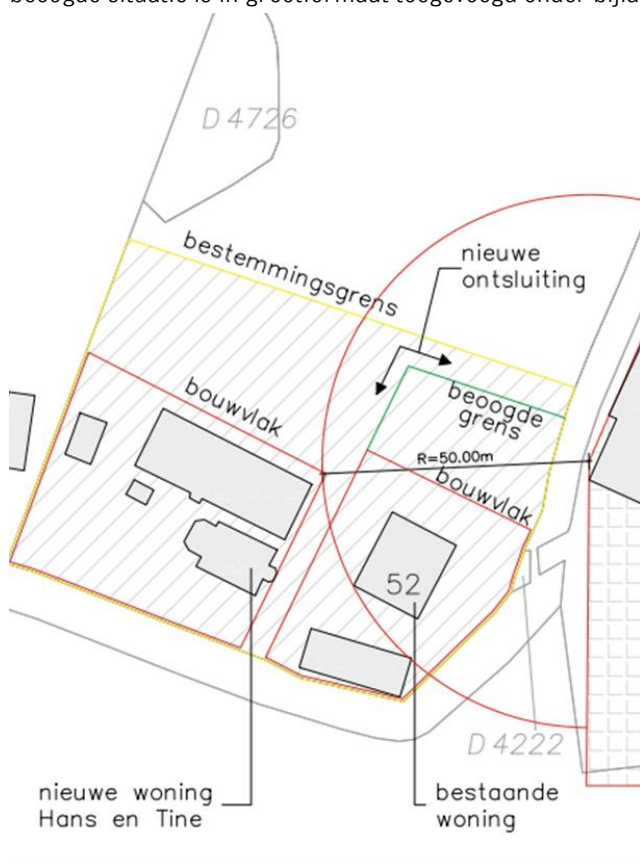
Sinderenseweg 74

Op het perceel is momenteel een pluimveestal aanwezig voor de huisvesting van 14.721 stuks opfokhennen. De pluimveestal heeft een omvang van 958,0 m². De ontsluiting van de stal vindt plaats via de Boskapelle. De bijbehorende plattelandswoning wordt ontsloten via de Sinderenseweg.

2.2 Toekomstige situatie planlocaties

Op de planlocatie Sinderenseweg 52 te Varsseveld wordt huidige bedrijfswoning en zorgboerderij om te zetten naar twee burgerwoningen met bijgebouwen. Hierdoor zal de bestaande bestemming “Maatschappelijk” moeten worden gewijzigd naar “wonen”.

Deze woningen worden ontsloten een eigen weg welke aansluit op de Sinderenseweg. Een tekening van de beoogde situatie is in grootformaat toegevoegd onder bijlage 6.

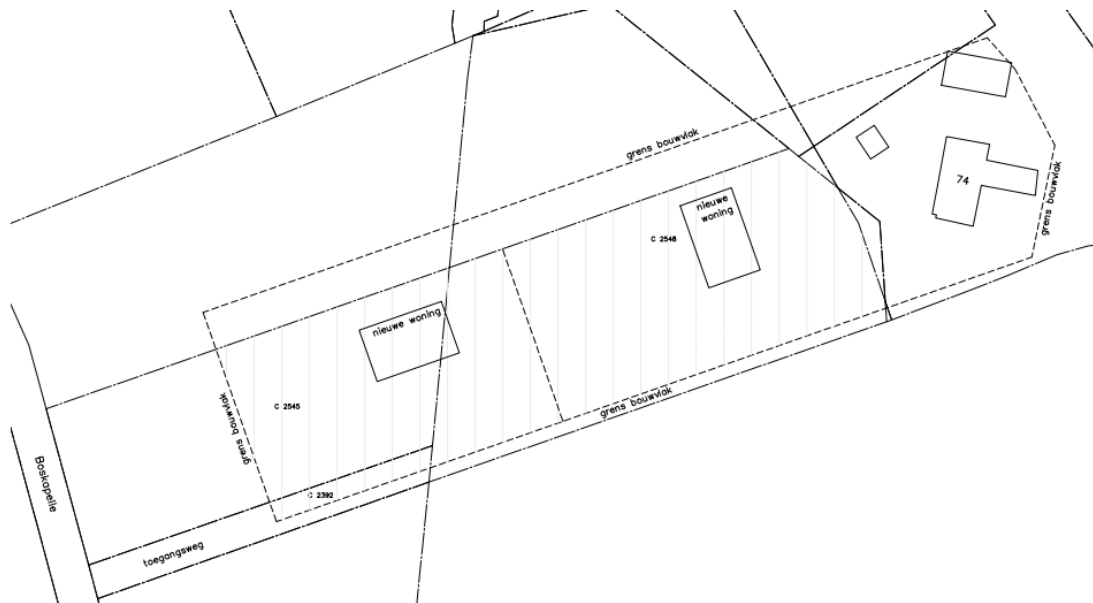


Figuur 10 toekomstige situatie

Op de planlocatie Sinderenseweg 74 te Sinderen worden 2 nieuwe burgerwoningen met ieder een nieuw bijgebouw gebouwd en de huidige plattelandswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met bijgebouw. Hierdoor zal de bestaande bestemming “Agrarisch met waarden” moeten worden gewijzigd naar “wonen”.



De 2 nieuw te realiseren woningen met bijgebouw worden ontsloten via de Boskapelle. De ontsluiting van de bestaande woning geschied, als in de bestaande situatie, via de Sinderenseweg. Een tekening van de beoogde situatie is in grootformaat toegevoegd onder bijlage 1.



Figuur 11 beoogde situatie



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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.

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

Concluderend:

Er verdwijnt een intensief agrarisch bedrijf en een maatschappelijke functie in het buitengebied en door de ontwikkeling ontstaan er een nieuwe woningen welke landschappelijk worden ingepast. Dit is in lijn met het 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.

Concluderend:

De planlocaties liggen niet in een gebied van nationaal belang.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna ook: Ladder) is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een



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

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Concluderend

Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat woningbouwplannen met minder dan 11 woningen, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro worden aangemerkt. Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 1 februari 2022 heeft Provinciale Staten (PS) voor het laatst de Omgevingsverordening geactualiseerd.

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

3.2.2 Omgevingsvisie

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

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

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand



verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

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

Concluderend

Het initiatief om binnen de plangebieden (nieuwbouw)woningen te ontwikkelen past binnen het provinciale beleid. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners.

3.2.3 Omgevingsverordening

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

Concluderend

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen.



De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten.

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

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

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

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

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

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

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

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

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

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

Verder is in het beleidsdocument een 4^e (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt



het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek

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

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



Concluderend

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

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

Concluderend

De beoogde ontwikkeling versterkt het lokale woningaanbod, daarbinnen specifiek voor jongeren en senioren waar de behoefte voor nieuwe woningen het grootst is. Het betreft een kleine toevoeging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, waardoor de kleine schaal van de dorpen en de kwaliteit van het Achterhoekse landschap bewaard blijven.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

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

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

Concluderend

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken. Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan lokale kwaliteitscriteria vast te stellen en zo te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek deze vastgesteld in de notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria het nieuwe kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kombestemmingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.



- verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.

Concluderend

Het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria die gelden voor vrijkomende agrarische bebouwing uit het woningbouwbeleid.

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Toetsing van de ontwikkeling:

Het bestaand groen wordt zoveel mogelijk behouden. Tevens wordt er groen toegevoegd waardoor de kenmerkende landschappen verder worden versterkt. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.6 Welstand

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



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogd gebruik.

Sinderenseweg 74

Op de planlocatie wordt onder meer na sloop van de bestaande (bedrijfs)gebouwen, nieuwbouw gepleegd. Zodoende is door Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbestonderzoek Sinderenseweg 74, datum 25 maart 2022, nummer MM21155). Met betrekking tot de onderzoeken kan het volgende worden opgemerkt (voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2). Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De inspectiegaten C01 t/m C05 zijn volledig menggranulaathoudend. In de overige boringen zijn geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie A 'Vml. bovengrondse dieseltank in werkplaats' kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden aangenomen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie B 'Vml. bovengrondse petroleumtank' kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient te worden verworpen.
- Bij het verkennend asbestonderzoek (puinverharding) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In mengmonster CASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van <0,4 mg/kg d.s. aangetoond. Het mengmonster bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie C 'puinverharding' kan als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie D 'Nieuwbouw' kan op basis van het vooronderzoek als nietverdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Sinderenseweg 52

Op de planlocatie vindt een functieverandering plaats. Zodoende is door Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbestonderzoek Sinderenseweg 52, datum 23 maart 2022, nummer MM21191). Met betrekking tot de onderzoeken kan het volgende worden opgemerkt (voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8).

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.



- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Het verkennend asbestonderzoek (druppelzone) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In het mengmonster B-ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van 13 mg/kg d.s. aangetoond en in het mengmonster D-ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van 1,1 mg/kg d.s. aangetoond. De mengmonsters bevinden zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese "verdacht" op basis van het vooronderzoek voor de onverharde afwateringszones wordt verworpen.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Concluderend:

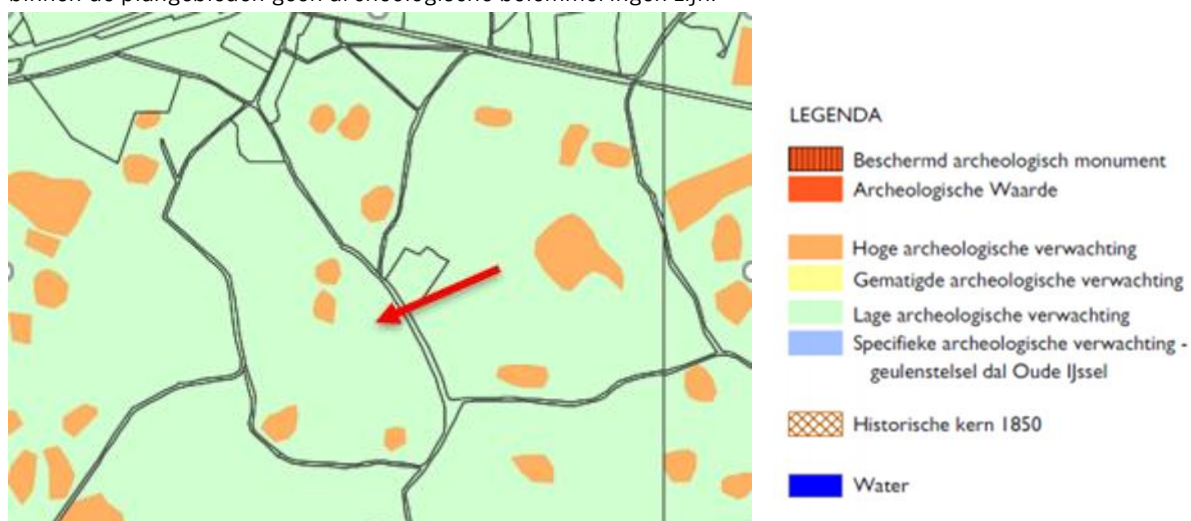
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, wonen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

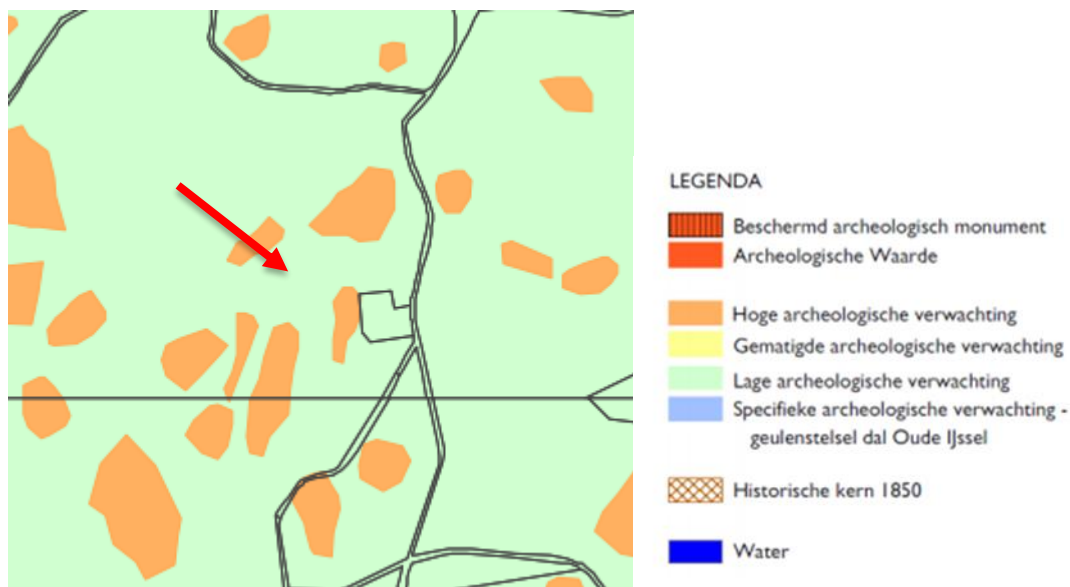
Bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden is een wettelijke verplichting. De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 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 binnen de plangebieden geen archeologische belemmeringen zijn.



Figuur 12 Locatie Sinderenseweg 52 t.o.v. waardenkaart



Figuur 13 Locatie Sinderenseweg 74 t.o.v. waardenkaart

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

Concluderend:

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

4.3 Flora en Fauna

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

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

Natura-2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie Sinderenseweg 74. Het dichtstbijgelegen Natura-2000 gebied is het Korenburgerveen en bevindt zich op een afstand van circa 15,7 kilometer (op circa 8,4 km is een Duits gebied gelegen, NSG Hetter-Millinger Bruch).

Op ruim 8,9 kilometer afstand van de planlocatie Sinderenseweg 52 bevindt zich de strengen van het Duitse Natura-2000 gebied "NSG-Hetter-Millinger Bruch". Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura-2000-gebied is "Korenburgerveen" is gelegen op een afstand van circa 15,9 kilometer van de planlocatie.

Gezien de grote afstand, tussenliggende versturende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de omliggende kernen en de beperkte omvang van de voorgenomen plannen, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden.

Stikstofparagraaf

Volgens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is geregeld dat kortdurende, tijdelijke activiteiten zoals de sloop-, aanleg en bouwwerkzaamheden niet hoeven te worden meegenomen in de berekening.

Sinderenseweg 52

Uit de berekeningen met Aeries-calculator (toegevoegd als bijlage 10, stikstofparagraaf Sinderenseweg 52 door Locis Adviseurs met datum 18 februari 2022) blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00



mol/ha/jaar zijn. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten in de gebruiksfase van het plan vormt daarmee geen belemmering.

Sinderenseweg 74

Uit de berekeningen met Acrius-calculator blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Het volledige rapport (Locis adviseurs, Stikstofparagraaf project Sinderenseweg 74 te Sinderen met datum 13 juli 2021) is toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

Aangezien dat het voornamelijk om vervoersbewegingen gaat en de Natura-2000 gebieden op een afstand liggen verder van 5 km zijn er rekenpunten toegevoegd aan de berekening. De rekenpunten die zijn ingevoerd liggen op een afstand van ongeveer 1,5 km tot 3,0 km van het projectgebied. Deze ingevoerde rekenpunten geven geen negatief effect dus er kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura-2000 gebieden.

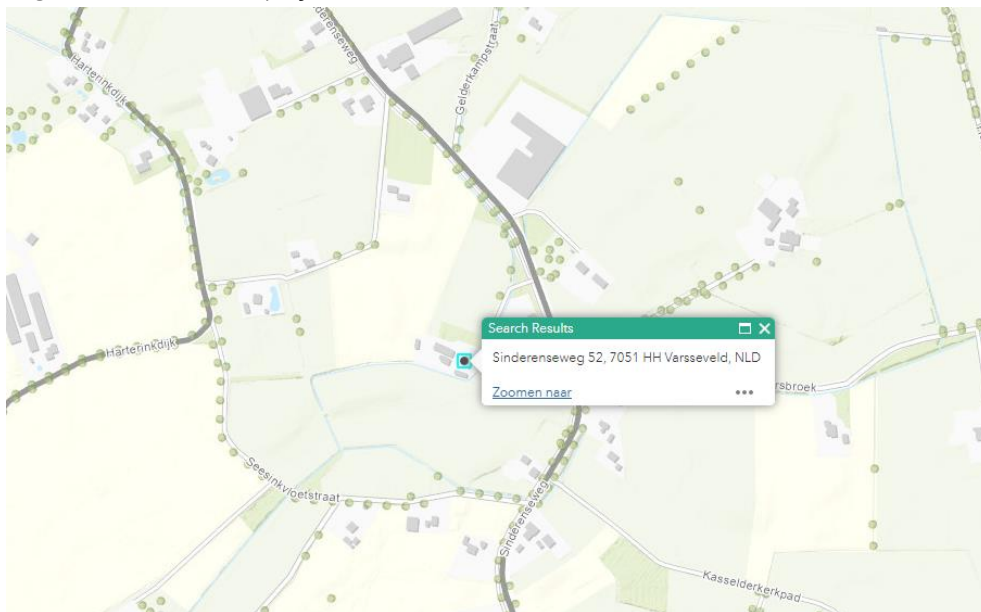
Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten geen nadelig effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura2000 gebieden.

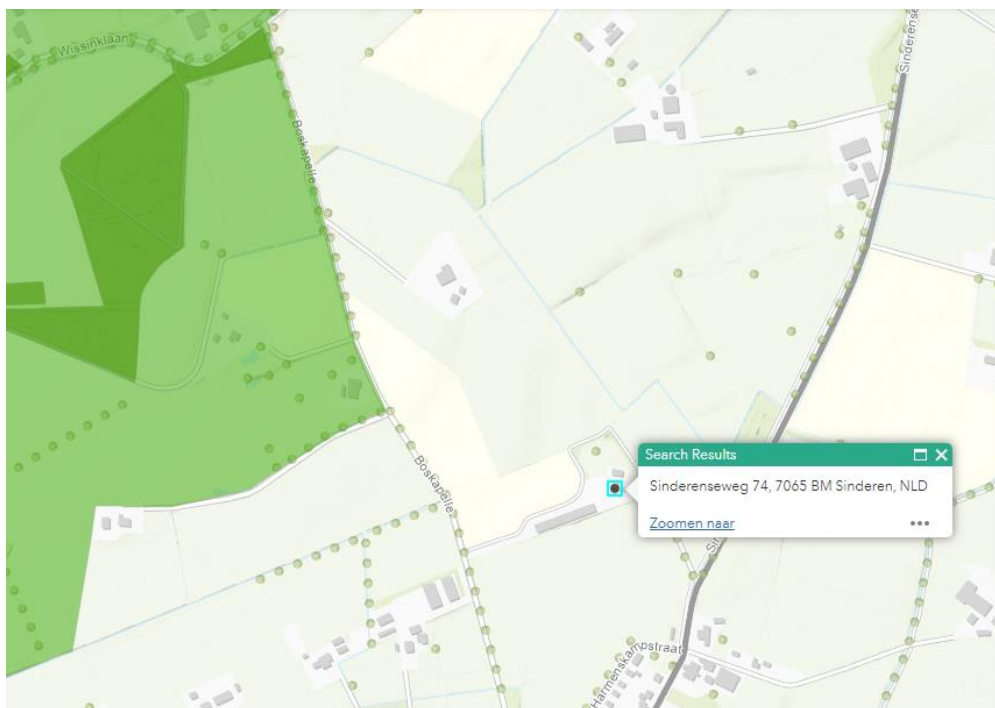
Concluderend:

De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten vormen geen belemmering.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

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





Figuur 14 ligging t.o.v. GNN (bron: provincie Gelderland)

4.3.1 Soortenbescherming

Sinderenseweg 52

In het kader van de beoordeling van de natuurwaarden op de planlocatie, is er op 15 september 2021 door Natuurbank Overijssel een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd. De bevindingen en wettelijke consequenties van het plan zijn hierna weergegeven. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 9.

Sinderenseweg 74

In het kader van de beoordeling van de natuurwaarden op de planlocatie, is er op 20 augustus 2021 door Natuurbank Overijssel een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd. De bevindingen en wettelijke consequenties van het plan zijn hierna weergegeven. Voor het complete rapport wordt verwezen naar bijlage 3.

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 voortplantingslocaties 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.

Het plangebied behoort niet 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 kennen. Als gevolg van de transitie van het agrarisch erf naar 'wonen', neemt de emissie van stikstof gedurende de gebruiksfase sterk af. Voor activiteiten die mogelijk leiden tot een



tijdelijke toename van stikstofdepositie gedurende de ontwikkelfase, geldt een vrijstelling van de vergunningplicht voor toename van stikstofdepositie, veroorzaakt gedurende de ontwikkelfase.

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

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

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

Concluderend:

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de functie en betekenis van de plangebieden als foerageergebied voor sommige diersoorten niet af. Er zijn geen wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming en soortbescherming door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

4.4 Geluid

Voor de beoordeling van geluid is allereerst van belang of sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten in een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt geluidgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

Sinderenseweg 52

Het plangebied ligt niet in de geluidzone van een spoorweg of industrieterrein, maar wel binnen de geluidzone van omliggende wegen. Voor wegen bestaande uit een of twee rijstroken geldt buiten de bebouwde kom een geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Binnen de geluidzone van de weg moet worden beoordeeld of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien de situering van de woningen ten opzichte van omliggende wegen en de tussenliggende bebouwing mag hiervan in dit geval op voorhand worden uitgegaan. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig.

Daarnaast is van belang of de nieuwe woningen op zodanige afstand liggen van omliggende bedrijven en andere functies, dat geluidhinder wordt voorkomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit die paragraaf volgt dat omliggende bedrijven en andere functies niet worden belemmerd en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Sinderenseweg 74

Het plangebied ligt niet in de geluidzone van een spoorweg of industrieterrein, maar wel binnen de geluidzone van omliggende wegen. Voor wegen bestaande uit een of twee rijstroken geldt buiten de bebouwde kom een geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Binnen de geluidzone van de weg moet worden



beoordeeld of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien de situering van de nieuwe woningen ten opzichte van omliggende wegen en de lage verkeersintensiteit van deze wegen mag hiervan in dit geval op voorhand worden uitgegaan. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig.

Daarnaast is van belang of de nieuwe woningen op zodanige afstand liggen van omliggende bedrijven en andere functies, dat geluidhinder wordt voorkomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit die paragraaf volgt dat omliggende bedrijven en andere functies niet worden belemmerd en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Concluderend:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Geur

Sinderenseweg 52

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 Sinderenseweg 52. 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 punt van het bouwvlak west 3,396 OU/m³ ter hoogte van Sinderenseweg ong. te Varsseveld. Het percentage potentieel geurgehinderden veroorzaakt door de berekende achtergrondbelasting bedraagt 5 tot 10%. Het woon- en leefklimaat onder deze omstandigheden is als "goed" aan te merken. De berekende voorgrondbelasting van geur bedraagt voor het punt van het bouwvlak oost 0,6 OU/m³ ter hoogte van Sinderenseweg ong. te Varsseveld. Het percentage potentieel geurgehinderden veroorzaakt door de berekende voorgrondbelasting bedraagt minder dan 5%. Het woon- en leefklimaat is in die situatie als "zeer goed" te beschouwen.

Verder wordt ten opzichte van omliggende veehouderijen voldaan aan de minimumafstand van 50 meter. Dat geldt niet voor de bestaande woning Sinderenseweg 52, maar deze woning behoudt dezelfde bescherming tegen geurhinder als in de bestaande situatie, zodat de naastgelegen veehouderij Sinderenseweg 54 niet wordt beperkt in de mogelijkheden en bovendien het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning niet in het geding is.

Sinderenseweg 74

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 Sinderenseweg 74. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de minimumafstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven.

Concluderend:

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen extra belemmeringen voor omliggende functies en ter plekke van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat het plan voldoet aan het principe van een goede ruimtelijk ordening.

4.6 Luchtkwaliteit

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



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

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

De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m³).

Door de toevoeging van 2 nieuwe woningen neemt het aantal verkeersbewegingen licht toe, echter vallen de verkeersbewegingen ten aanzien van het agrarisch bedrijf en de zorgboerderij weg. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is bovendien geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Concluderend:

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

4.7 Bedrijven- en milieuzonering

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



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

Figuur 15 richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

Sinderenseweg 52

In de directe omgeving zijn een agrarisch bedrijf en een bedrijf gelegen. In onderstaande tabel zijn deze vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevels van de woningen. In deze situatie is sprake van een rustige woonwijk.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Sinderenseweg 54	Melkvee en schapen	50 meter	20 meter
Sinderenseweg 45a	Ter Horst (stalling, op- en overslag en garage)	30 meter	185 meter

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de richtafstand van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. De beoogde ontwikkeling betreft een functieverandering van al bestaande gevoelige objecten (de bedrijfswoning en de zorgboerderij). De richtafstand van 50 meter geldt voor het onderdeel geur. Deze richtafstand blijft formeel buiten beschouwing, omdat er wettelijke minimumafstanden en geurnormen gelden die hierop voorrang hebben. Zoals blijkt uit paragraaf 4.5 is de geursituatie toelaatbaar. Daarnaast is van belang dat voor het onderdeel geluid een richtafstand van 30 meter geldt, waaraan ten opzichte van de bestaande woning niet wordt voldaan. Door de beoogde functieverandering treedt echter geen wijziging op in het beschermingsniveau, zodat het bedrijf niet verder wordt belemmerd dan in de bestaande situatie en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning niet in het geding is. Voor de op termijn naar seniorenwoning om te bouwen zorgboerderij wordt wel voldaan aan de richtafstand.

Sinderenseweg 74

In de nabijheid van de planlocatie aan de Sinderenseweg 74 liggen enkel woonbestemmingen. Op een afstand van 176 m is een aannemersbedrijf gelegen in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Concluderend:

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er worden geen omliggende functies belemmerd. Bovendien kan ter plaatse van de nieuwe woningen, gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt ook voor de bestaande woning Sinderenseweg 52.

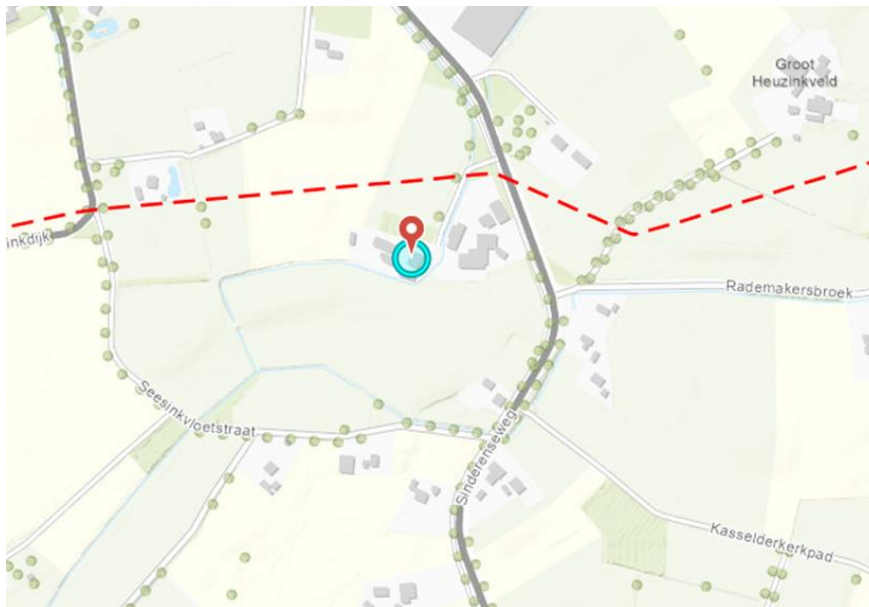


4.8 Externe veiligheid

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

Sinderenseweg 52

Uit de Risicokaart blijkt dat op korte afstand van de planlocatie geen (stationaire) risicobronnen of wegen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel is er op korte afstand een gasleiding gelegen (N-569-80). Deze heeft een uitwendige diameter van 219mm, een wanddikte van 6mm en een maximale werkdruk van 40bar. De gasleiding ligt op een afstand van 60 meter tot het dichtstbijzijnde gebouw van de planlocatie. De 100% letaliteitsgrens ligt op 50 meter. De 1% letaliteitsgrens van deze buisleiding ligt op 95 meter. Binnen de 1% letaliteitsgrens wordt gekeken naar de hoogte van het groepsrisico.



Figuur 16 kaartuitsnede risicokaart (bron:risicokaart.nl)

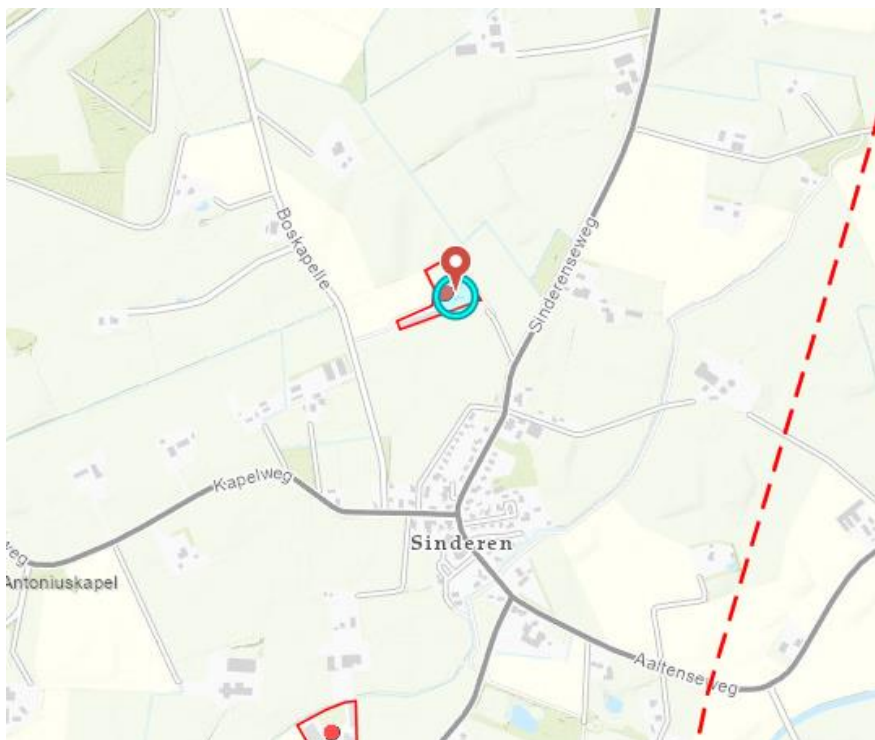
In het bestemmingsplan buitengebied Oude IJsselstreek wordt over deze buisleiding het volgende opgemerkt: voor de aanwezige leiding wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

In dit geval kan worden volstaan met een beperkte motivering van de risico's. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding neemt af doordat de zorgboerderij op termijn komt te vervallen en er in de toekomstige situatie minder mensen aanwezig zullen zijn. De aanwezige personen in de zorgboerderij zijn minder of niet zelfredzaam. Aangezien de zorgboerderij er op termijn mee stopt en de wordt bewoond als burgerwoning betreft het zelfredzame personen.

Sinderenseweg 74

Op de locatie zelf is een bovengrondse propaantank van 6000 liter aanwezig. Deze wordt verwijderd. Op een afstand van ongeveer 650m is een defensieleiding gelegen. Deze heeft een uitwendige diameter van 219mm, een wanddikte van 7mm en een maximale werkdruk van 80bar. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen over de planlocatie.





Figuur 17 kaartuitsnede risicokaart (bron:risicokaart.nl)

Concluderend:

Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen over de planlocaties. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Daarnaast reiken er ook geen invloedsgebieden van risicobronnen over de planlocaties. Er hoeft dan ook geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

4.9 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De planlocatie ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

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

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

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het R0-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.



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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (Primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van 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

In gewenste situaties neemt het bebouwde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie niet toe. Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

Concluderend:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

4.10 Verkeer en parkeren

Sinderenseweg 52

Verkeer

De huidige verkeersbewegingen ten aanzien van de zorgboerderij vallen weg. Qua verkeersbewegingen zal er met de komst van 2 burgerwoningen daarom geen extra toename optreden van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast heeft Sinderenseweg voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren



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

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

Sinderenseweg 74

Verkeer

De huidige verkeersbewegingen ten aanzien van het agrarisch bedrijf vallen weg. Qua verkeersbewegingen zal er met de komst van 2 extra woningen daarom geen extra toename optreden van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast heeft de Boskapelle en de Sinderenseweg voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

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

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

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen de plangebieden liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Met een zogenaamde klic-melding krijgt initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Concluderend:

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

4.12 Milieueffectrapportage

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

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

- a. *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.



8. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

9. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

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

Concluderend:

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



4.13 Erfinpassing Sinderenseweg 74

Op 23 november 2021 heeft het Gelders Genootschap een erfadvies opgesteld. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp en landschappelijke versterking van de locatie en de bebouwing. Hieronder de uitgangspunten en randvoorwaarden. Het volledige advies is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.



Figuur 18 erfinpassing Gelders Genootschap

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- De nieuwe woningen staan achter de voorgevel van de boerderij en met de noklijn evenwijdig aan de oorspronkelijke schuur en kavellijn. Ze staan in het elkaars verlengde en hebben een vergelijkbare kap en donkere dakbedekking. Zo ontstaat een rustig beeld en blijft het ondergeschikt aan de boerderij. De woningen hebben een rechthoekig grondvlak, één bouwlaag met fors zadeldak. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, gedempte kleuren en eenvoudige detaillering. Binnen de traditionele agrarische hoofdschuurvorm is een eigentijds invulling mogelijk. De woningen hoeven niet gelijk aan elkaar te zijn, wel familie. De bijgebouwen zijn inpandig of ondergeschikt aan de woningen en hebben een eenvoudige agrarische uitstraling.
- Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande entree. Deze blijft eenvoudig en ondergeschikt aan de hoofdentree aan de Sinderenseweg. Bij voorkeur maken de twee woningen gebruik van dezelfde entree. Een derde toegang aan de Boskapelle is niet mogelijk. Eventueel wel in combinatie met het fietspad met bijbehorende eenvoudige inrichting.
- Het fietspad wordt hersteld en kan eventueel gecombineerd worden met een tweede ontsluiting zoals de entree bij de Sinderenseweg. Ook hier blijft de inrichting eenvoudig en agrarisch. Een extra entree is niet mogelijk.
- De oude kern met de boerderij blijft in hiërarchie het belangrijkste deel van het ensemble. De nieuwe woningen zijn daar aan ondergeschikt. Ook qua inrichting past hier een meer tuinachtige voorzijde.
- De entree van de boerderij blijft qua uitstraling de hoofdentree van het erfensemble. Onder andere benadrukt door de laanbeplanting van berken.

- f. Het nieuwe deel ontwikkeld zich de grenzen van de bebouwing van de oude kern. De grenzen worden beplant met streekeigen bomen en struiken zodat een stevige groene hoofdstructuur ontstaat dat bijdraagt aan het kampenlandschap. Dit kan plaatselijk ook een meer transparante beplanting zijn voor meer uitzicht zolang het een herkenbaar groene lijnelement blijft. Binnen het groene kader is een meer tuinachtige inrichting mogelijk. Zo draagt het erf bij aan de biodiversiteit en verkleining van het kampenlandschap.
- g. Bestaande streekeigen beplanting en de haag wordt zoveel mogelijk behouden en maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur rondom het erf.
- h. Een hoogstam boomgaard is een karakteristiek element bij boerenerven.
- i. De bestaande beplanting, onder deel van het groene kader rondom het erf, is waardevol en wordt behouden.



5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

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



Afwijken van de gebruiksregels

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

5.3.2 Bestemmingen

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

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Op het perceel is geen agrarisch bouwvlak aanwezig, echter gelden er wel bouwmogelijkheden voor het realiseren van bouwwerken geen gebouw zijnde, erf- en perceelsafscheidings en een paardenbak/paddock.

Wonen (artikel 4)

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

Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevelrooilijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)

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

Algemene bouwregels (artikel 6)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)



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

Overige regels (artikel 11)

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

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

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

Slotregel (artikel 13)

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



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

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

Het ontwerpbestemmingsplan 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.

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is op 12 juli 2022 een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is echter bij schrijven van 16 augustus 2022 weer ingetrokken. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Entinkweg 3 en Sinderenseweg 52 Varsseveld, Sinderenseweg 74 Sinderen' is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 20 oktober 2022 (zie bijbehorend vaststellingsbesluit in bijlage 11). 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 beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



BIJLAGEN

12. Beoogde situatie Sinderenseweg 74
13. Bodemonderzoek Sinderenseweg 74
14. Quicksan Flora en Fauna Sinderenseweg 74
15. Advies Gelders Genootschap Sinderenseweg 74
16. Stikstofberekening Sinderenseweg 74
17. Beoogde situatie Sinderenseweg 52
18. Rapport geur Sinderenseweg 52
19. Bodemonderzoek Sinderenseweg 52
20. Quicksan Flora en Fauna Sinderenseweg 52
21. Stikstofberekening Sinderenseweg 52
22. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan

