
Toelichting

“Buitengebied, locatie Kasteelweg 3&3a Sinderen”

IMRO: NL.IMRO.1509.BP000196-VA01

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldende planologische regeling	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Het plan	6
2.1 Huidige situatie plangebied	6
2.2 Toekomstige situatie plangebied	7
3 Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Algemeen	9
3.2.2 Omgevingsvisie	10
3.2.3 Omgevingsverordening	11
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	14
3.4.2 Woningbouwbeleid gemeente Oude IJsselstreek	14
3.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”	14
4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	19
4.3 Bedrijven- en milieuzonering	19
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Water	23
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.8 Flora en Fauna	27
4.9 Stikstofparagraaf	28
4.10 Verkeer en parkeren	30



4.11 Kabels en leidingen	31
4.12 Milieueffectrapportage	31
5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Inleidende regels	33
5.3 Bestemmingsregels	33
5.3.1 Opbouw bestemmingen	33
5.3.2 Bestemmingen	34
5.4 Algemene regels	34
5.5 Overgangs- en slotregels	35
6 Economische uitvoerbaarheid	36
6.1. Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7 Procedure.....	37
7.1 Algemeen	37
7.2 Overleg.....	37
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	37
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan	37
Bijlagen.....	38



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het is de wens van initiatiefnemer om de huidige agrarische bestemming op de locatie Kasteelweg 3-3a te Sinderen te wijzigen in een woonbestemming. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Om de gewenste wijziging mogelijk te maken wordt de bestemming van “Agrarisch met waarden” gewijzigd naar de bestemming “Wonen”. Daartoe worden een aantal voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gesloopt.

Een voormalige mestsilo (130 m²) is reeds gesloopt. Een tweetal gebouwen blijven bestaan en zullen gaan dienen voor opslag/berging en paardenstal. Daarnaast zal er een werktuigenberging deels gesloopt en herbouwd worden t.b.v. een carport/garage. Tevens wordt er een rijbak van 25 x 45 m. aangelegd en zal tenslotte het perceel landschappelijk ingepast worden.



Figuur 1: foto overzicht locatie met bebouwing aan de Kasteelweg 3-3a te Sinderen

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Kasteelweg 3-3a te Sinderen. Het plangebied betreft een agrarisch perceel met 2 bedrijfswoningen en voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Het terrein is als volgt kadastraal bekend: kadastrale gemeente Varsseveld, sectie C, nummer 2645 & 2646. In onderstaande afbeelding is het plangebied in de omgeving weergegeven.





Figuur 2: Globale ligging plangebied (bron: topotijdreis.nl)

1.3 Geldende planologische regeling

De locatie Kasteelweg 3-3a te Sinderen ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. Daarnaast zijn er een aantal gebiedsaanduidingen toegekend, te weten: ‘overige zone – groene ontwikkelingszone’, ‘overige zone – Houtwal’, ‘overige zone – Reliëf’ en ‘overige zone’ – Zandwegen’.

Tevens is een deel van het perceel voorzien van een dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting 1”.

Er is een bouwvlak (met een oppervlakte van ca. 9.700 m²) toegekend met een functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen aaneen”.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Door middel van een wijzigingsbevoegdheid onder artikel 4.7.4., welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek”, kan medewerking worden verleend aan het plan. Het college van burgemeester en wethouders is hiertoe bevoegd. Deze toelichting dient ter onderbouwing voor de te volgen procedure en het aantonen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 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

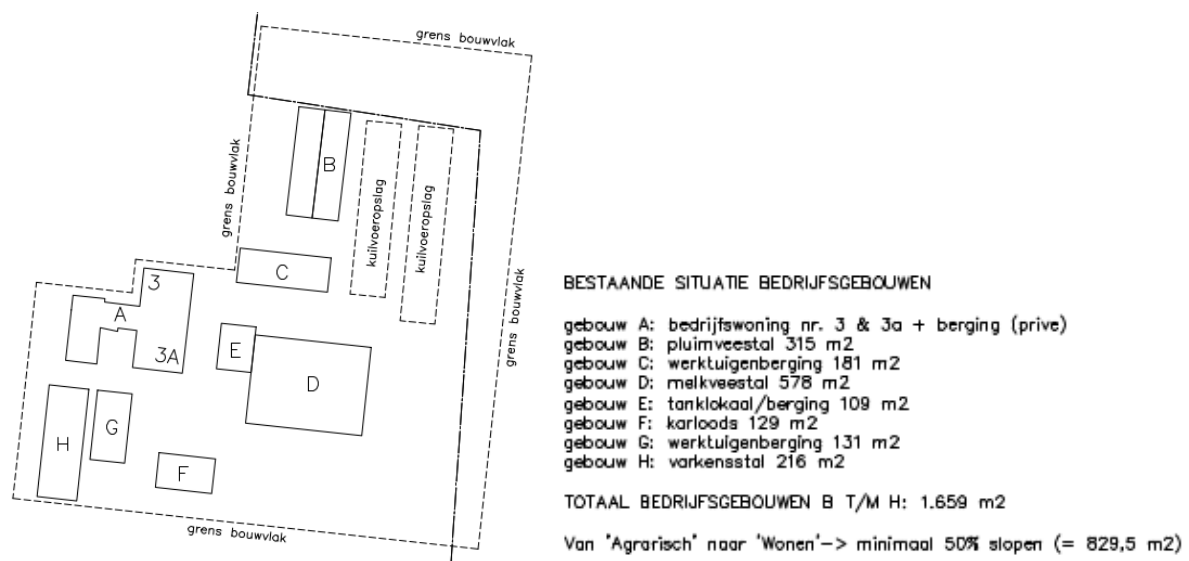
2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Kasteelweg 3-3a te Sinderen. In onderstaande afbeelding is het bestaande/huidige plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 4: huidige situatie Kasteelweg 3-3a te Sinderen (Bron: Google Maps 2021)

In de bestaande situatie bevinden zich diverse voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. In figuur 5 is een overzicht van de bebouwing incl. de oppervlaktes weergegeven (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: huidige/bestaande situatie Kasteelweg 3-3a te Sinderen met gebouwen en oppervlaktes



2.2 Toekomstige situatie plangebied

De 2 woningen, de voormalige melkveestal, een voormalige werktuigenberging en een deel van een werktuigenberging blijven gehandhaafd. Deze gebouwen vallen binnen de bestemming “Wonen” en zullen worden gebruikt als bijgebouwen bij de bestaande woningen. Daarnaast wordt er, aansluitend in de bestemming “Agrarisch met waarden” een rijbak aangelegd.

Om de gewenste functiewijziging mogelijk te kunnen maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 4.7.4. Er dient minimaal 50% van de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Op de locatie is in totaal 1659 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Dat betekent dat men minimaal 829,5 m² moet slopen.

In de beoogde situatie wordt 829,5 m² aan bebouwing gesloopt (zie figuur 6 en bijlage 1; situatietekeningen bestaand en gewenst). Een uitgebreide toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid is te vinden onder hoofdstuk 3.4.3.



Figuur 6: weergave beoogde situatie



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

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

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;



4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

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

Toetsing van de ontwikkeling

De NOVI gaat niet concreet in op kleinschalige lokale ontwikkelingen. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het project bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat gericht wordt op een toekomst bestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn. Het gaat om onder andere de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Het Barro is concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen aangezien het geen onderwerp bevat die van rijksbelang zijn, en is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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.'

Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met minder dan 11 woningen, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro worden aangemerkt. In dit geval neemt het aantal woningen in het plangebied niet toe. 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.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief tot functiewijziging past binnen het provinciale beleid. De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat er een nieuwe functie wordt gegeven aan een voormalig agrarisch perceel. 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. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.4.



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.

Groene ontwikkelingszone

Het perceel is gelegen binnen de Groen Ontwikkelingszone. In de omgevingsverordening Gelderland zijn de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone benoemd. De kernkwaliteiten zijn per deelgebied gekwalificeerd. Het perceel is gelegen binnen 'Oude IJssel':

- oud industrielandchap langs de Oude IJssel en grootschalig broekontginningslandschap bij Azewijn en langs de Aa-strang; rivierduinen bij Gendringen (Engbergen); goeddeels bekaide rivieren
- de evz Oude IJssel-oost verbindt dit gebied met de IJssel en de Veluwe en naar het zuiden met Duitsland; modellen: das (in het zuiden), rietzanger (in het noorden) en winde
- de landgoederen De Kemnade/Waalse Water, Wisch en Landfort en de rivierduinen en uiterwaarden bij Engbergen zijn belangrijke schakels in de doorgaande groene lijn van de Oude IJssel
- de open ruimte ten zuiden van de A18 wordt ontwikkeld tot evz tussen Montferland en Slangenburg; model das
- De Wildt/Grenskanaal verbindt de Rijnstrangen met de Hetter (Duits N2000-gebied) en voedt de Rijnstrangen met schoon water
- leefgebied steenuil
- leefgebied kamsalamander
- industrieel erfgoed
- rivierduin bij Engbergen en bij Doetinchem
- zicht op Montferland
- cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de beken, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir
- ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied

Toetsing van de ontwikkeling

Omgevingsverordening

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Groene ontwikkelingszone

Deze ruimtelijke ontwikkeling in de Groene Ontwikkelingszone betreft een kleinschalige ontwikkeling. Per saldo betreft het geen significante aantasting van de kernkwaliteiten.



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

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

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

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Door een transformatie van een voormalig agrarisch erf wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

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



Ten aanzien van wonen wordt in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vooral ingezet op minder nieuwe woningen. Dit in verband met de krimp. Feit is dat er in de achterhoek geen sprake meer is van krimp, maar juist van groei. 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.

Toetsing van de ontwikkeling

Voorliggend initiatief voorziet in een functiewijziging van de bestemming “Agrarisch met waarden” naar de bestemming “Wonen”. Uit paragraaf 3.4 blijkt dat er een actuele behoefte aan burgerwoningen is. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 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.

Het voorliggende initiatief, waarbij agrarische bebouwing worden gesloopt en bovendien een landschappelijke (erf-)inpassing plaatsvindt, past binnen de gemeentelijke visie op het buitengebied. Het initiatief betreft geen toename van het aantal woningen in het buitengebied maar een functiewijziging betreft. Wonen en werken zijn beide een basis voor een leefbaar platteland.

3.4.2 Woningbouwbeleid gemeente Oude IJsselstreek

In juli 2019 hebben de colleges van de 7 gemeenten in de Achterhoek ingestemd met kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen. In september 2019 hebben ook de 7 Achterhoekse gemeenteraden besloten dit nieuwe beleid voor woningbouw vast te stellen.

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

- *alleen als de locatie in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oude IJsselstreek’ (of een opvolger daarvan) ligt.*
- *alleen bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit.*
- *er dient minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden.*
- *voor het toevoegen van één woning dient minimaal 750m² bebouwing te worden gesloopt, voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning dient 1000m² bebouwing per toe te voegen woning extra te worden gesloopt. het maximaal aantal toe te voegen per locatie bedraagt drie.*
- *per woning is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan.*
- *er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de ‘één erf-gedachte’. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn.*

Toetsing van de ontwikkeling

Het plan voldoet aan de lokale kwaliteitscriteria uitgezonderd punt 5. Na sloop van minimaal 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen blijft er meer oppervlakte aan gebouwen staan welke dienst gaan doen als bijgebouwen bij de bestaande woningen.

3.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek” vastgesteld. Onderstaand een uitsnede van de plankaart van de omgeving met daarop de huidige bestemming voor de locatie Kasteelweg 3-3a te Sinderen.





Figuur 7: uitsnede bestemmingsplan aan de Kasteelweg 3-3a te Sinderen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.7.4 functieverandering naar wonen binnen het agrarisch bouwvlak

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

- het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
- minimaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt. Indien minder dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan deze eis kan worden voldaan, terwijl het mindere dient te worden verevend middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.

De sloopverplichting is niet van toepassing op Rijks- of gemeentelijk monumenten en op gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben. Gebouwen die zijn aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument en gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben, worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.

- uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak worden betrokken in de wijziging;
- sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.



Toets bovenstaande voorwaarden:

- Ad a. Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd.
- Ad b. Er is in totaal 1659m² aan bijgebouwen aanwezig. Met de sloop van een aantal gebouwen (volgens bijlage 1), wordt voldaan aan de minimale eis van 50% te slopen bijgebouwen (829,5 m²). Er wordt namelijk in totaal 829,5 m² gesloopt.
- Ad c. De desbetreffende gronden zijn gelegen binnen het bouwvlak.
- Ad d. De locatie wordt landschappelijk ingepast (bijlage 2).
- Ad e. Door het wijzigen van de bestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf wordt er op diverse vlakken juist winst behaald (stikstof, verkeer, geluid, geur, etc.) en een positieve bijdrage geleverd aan de omgeving. Dit wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. In dit geval dat er wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de bodem/het bodemgebruik.

Voor de planlocatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Destijds werden er in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink en minerale olie en matig verhoogd gehalten aan PAK aangetoond. Uit de separate analyse blijkt dat grondmonster A01 sterk verhoogde gehalten aan PAK aanwezig is.

Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalte aan PAK in grondmonster A01 is besloten, in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek om een boring te plaatsen ten noorden van boring A01. De boring wordt geplaatst net buiten de fundatie van de schuur. In de afperkende boring is geen verhoogde gehalten aangetoond.

Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar het bijgevoegde bodemrapport (zie bijlage 3).

Conclusie en aanbevelingen

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Vml. werktuigenberging A:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat maximaal 30 m³ (60 m² * 0,5 m -mv) grond sterk verontreinigd is met PAK.
- Uit de resultaten komt naar voren dat het aannemelijk is dat de sterk verhoogde gehalten aan PAK beperkt is tot de grond onder de vml. werktuigenberging.
- De vml. werktuigenberging wordt in de beoogde situatie gehandhaafd. De aanwezige betonvloer kan gezien worden als een saneringsmaatregel en is ons inziens aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese voor deellocatie A (vml. werktuigenberging) 'De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient te worden aangenomen.

Vml. werktuigenberging B en vml. bovengrondse dieselolietank:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- De tevoren gestelde hypothese voor deellocatie B (vml. werktuigenberging) en C (vml. bovengrondse dieselolietank) 'De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient te worden verworpen.

Druppelzones:

- In het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als de fijne fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. 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.

Erfverharding:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden. Onder de klinkeren betonverharding is geen (ondefinieerbaar) puin aangetroffen.

Concluderend:

- In de afperkende boringen zijn geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft een beperkte spot.
- Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat circa 5 m3 (laag van 0,12 - 0,50 m -mv) grond sterk verontreinigd is met PAK.
- Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.
- De vml. werktuigenberging, waar de sterk met PAK verontreinigde grond zich bevindt is formeel niet geschikt voor de huidige en beoogde bestemming. Hiervoor is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Aanvullende onderzoek

De onderzoekslocatie wordt met uitzondering van de deellocatie A, de vml. werktuigenberging, waar de met PAK verontreinigde grond is aangetroffen, geschikt geacht voor de beoogde bestemming, zijnde wonen. Deellocatie A, de vml. werktuigenberging, waar de sterk met PAK verontreinigde grond zich bevindt is niet geschikt voor de huidige en beoogde bestemming. Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalte aan PAK in een grondmonster is besloten, in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek om een boring te plaatsen ten noorden van deze boring. De boring wordt geplaatst net buiten de fundatie van de schuur. In de afperkende boring is geen verhoogde gehalten aangetoond. (Zie bijlage 3a voor het complete aanvullende onderzoek).

Op basis van de sterk verhoogde gehalte aan PAK welke is aangetroffen in de bovengrond ter plaatse van deze boring is nader onderzoek uitgevoerd om de aard en omvang van de verontreiniging te achterhalen.

Conclusie en aanbeveling:

- In de afperkende boringen zijn geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft een beperkte spot.
- Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat circa 5 m3 (laag van 0,12 - 0,50 m -mv) grond sterk verontreinigd is met PAK.
- Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.
- De vml. werktuigenberging, waar de sterk met PAK verontreinigde grond zich bevindt is formeel niet geschikt voor de huidige en beoogde bestemming. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig, echter dient er voorafgaand aan het slopen van de voormalige werktuigenberging een goedgekeurd bodemsaneringsplan aan het bevoegd gezag te worden overlegd. Deze verplichting is van toepassing op gronden gelegen binnen deellocatie A zoals aangeven in bijlage 3a bij deze toelichting. Dit is ook in een voorwaardelijke verplichting voor het slopen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.



4.2 Geluid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent drie geluidbronnen waar geluidzones voor gelden: railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan hebben Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wet geluidhinder moet voldoen.

Railverkeerslawaaï

In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaaï van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Industrielawaaï

In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel industrielawaaï van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Verkeerslawaaï

In de omgeving van het plan bevinden zich wegen met een wettelijk zone. Voor een ontwikkeling binnen de zone van wegen moet aangetoond worden dat het verkeerslawaaï op de gevel van (bijvoorbeeld) de woning voldoet aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone geldt een voorkeurswaarde van ten hoogste 48 dB. Gezien de situering van de bestaande woningen ten opzichte van omliggende wegen (Kasteelweg ligt op een afstand van 180 meter) en de lage verkeersintensiteit van deze weg 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 4.3 '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 beoogde ontwikkeling.

4.3 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 8 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

In de directe omgeving is een bedrijf en een tweetal agrarische bedrijven 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 rustig buitengebied.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Kasteelweg 6	Rolalux (afbouwbedrijf)	30 meter	220 meter
Kasteelweg 6	Heersink-Weening (agrarisch bedrijf; rundvee)	100 meter	230 meter
Klein Saleminkdijk 1	H.J. Weenink (agrarisch bedrijf; teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden)	30 meter	310 meter

Concluderend:

Gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan mag ter plaatse van de woningen worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven en functies worden bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 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).

Concluderend:

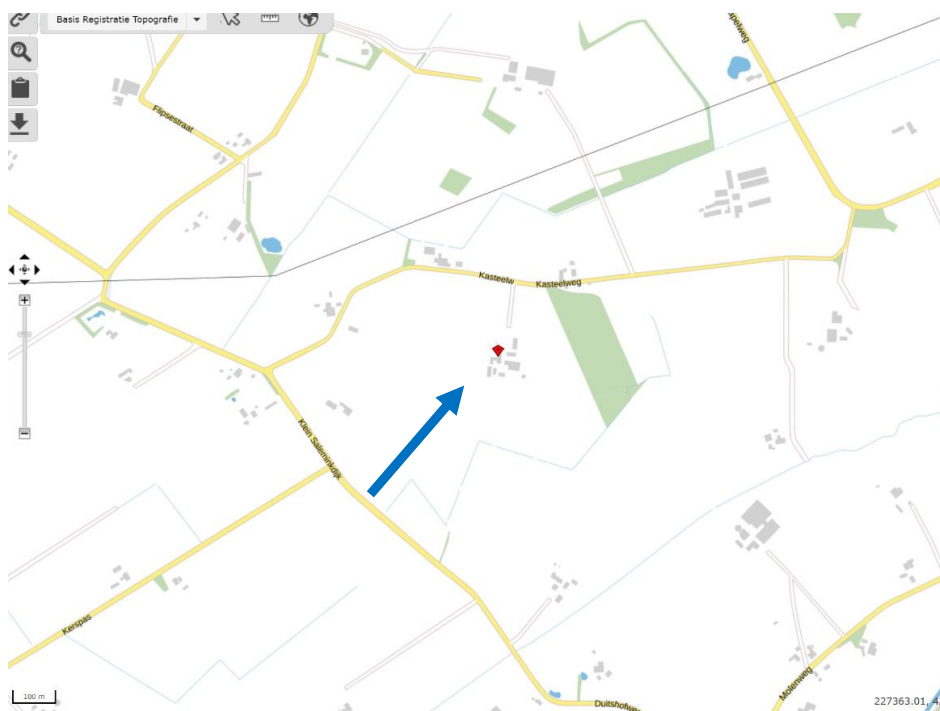
Er zijn voor de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten ten aanzien van de luchtkwaliteit te verwachten. De verkeersgeneratie van het plan neemt af ten opzichte van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan (agrarische bestemming). De verkeersbewegingen ten aanzien van het bedrijf (denk aan de komst van de melkwagen, voertuigbewegingen t.b.v. de bedrijfsvoering) komen te vervallen. Daarmee neemt de bijdrage aan de fijnstofemissie van de activiteiten op de planlocatie in de gewenste situatie sowieso af ten opzichte van de bestaande planologische situatie omdat er bedrijfsmatig geen dieren meer worden gehouden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderliggend plan.

4.5 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 9: kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe pijl).

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april



2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden. Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld.

In de wetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht.

Concluderend:

Een woning is een kwetsbaar object. In de omgeving zijn volgens de Risicokaart Nederland echter geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontour over de woningen ligt. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderliggend plan.

4.6 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*



Watertoetstabel

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

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

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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen 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 perceelstopen 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: Watertoetstabel Kasteelweg 3-3a te Sinderen

De planologische bebouwingsmogelijkheden van de planlocatie nemen niet toe ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in de huidige planologische situatie. Deze nemen juist af. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.7 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".

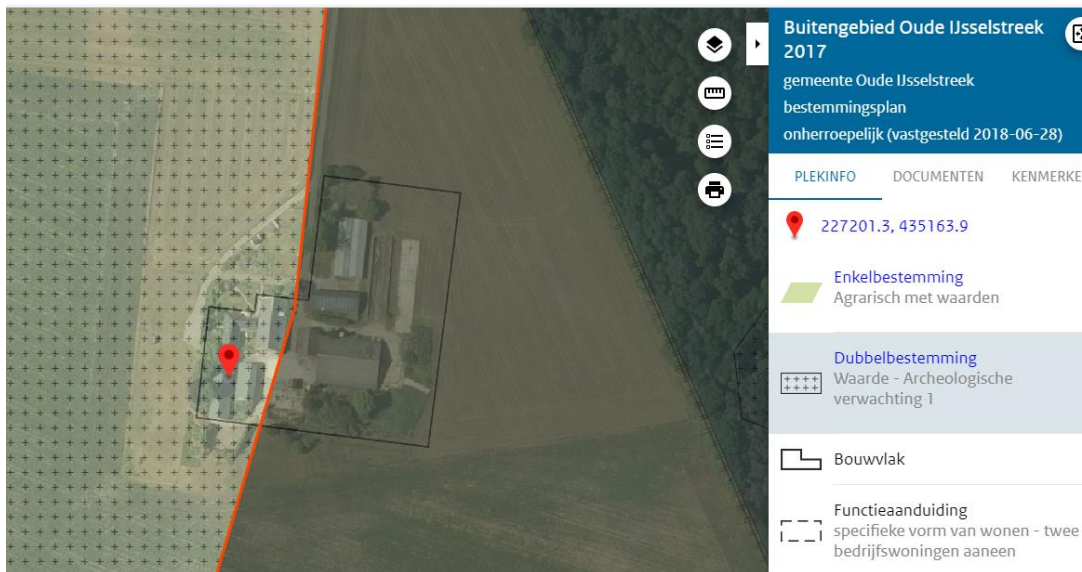
Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.



Figuur 10: ligging t.o.v. archeologische waardenkaart

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat binnen het plangebied gedeeltelijk een hoge archeologische verwachting en deels een lage archeologische verwachting geldt.





Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In deze bestemming geldt dat indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² wordt gevraagd en de groundbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Een aantal van de te slopen bijgebouwen liggen in de zone waar een dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting 1” aan toegekend is. Dit betreffen gebouw G, H en I. Gebouw H (216 m²) en I (16 m²) worden volledig gesloopt. Bij het bouwen van de gebouwen is in het verleden de grond volledig geroerd. Tevens is gebouw H (vm. varkensstal) voor een groot deel onderkelderd. Daarnaast vinden er vinden ook geen bouwwerkzaamheden plaats die groter zijn dan 250 m² en dieper zijn dan 0,30 meter. Daarmee behoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste plan.

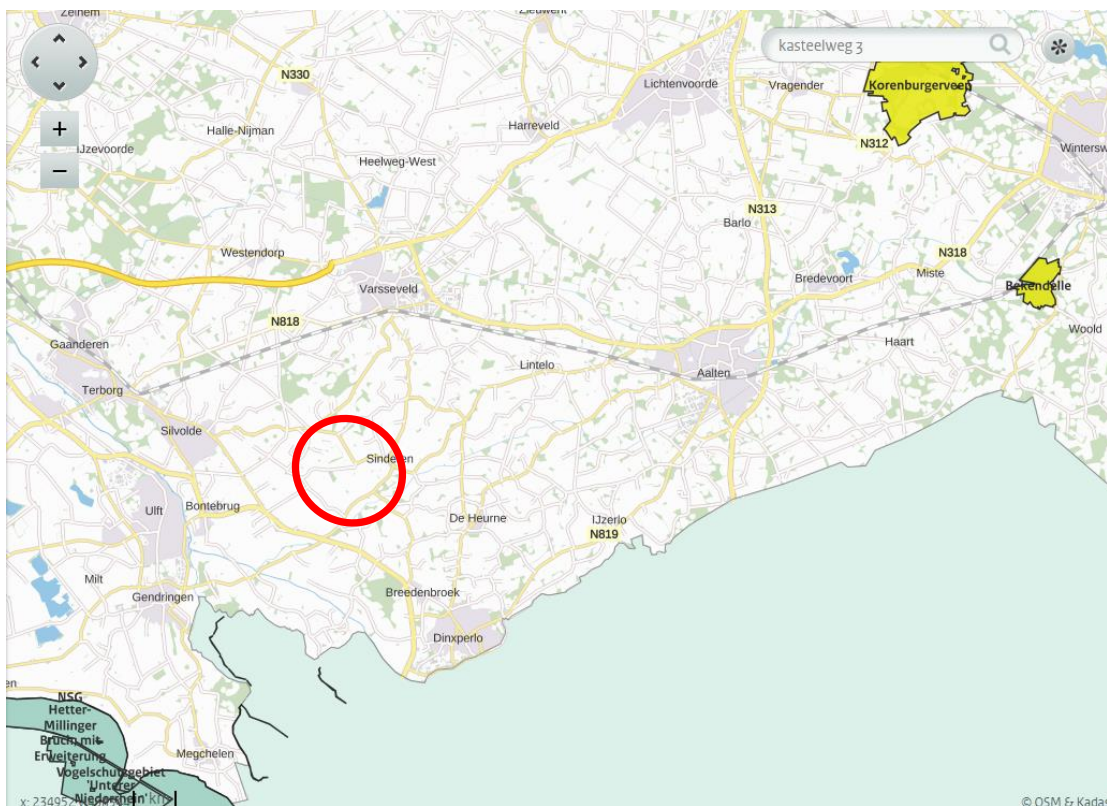


4.8 Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie. Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied is gelegen in Duitsland. Dit gebied, de “Hetter-Millinger Bruch”, is gelegen op een afstand van circa 8 kilometer. Het dichtstbijgelegen gebied, gelegen in Nederland (Korenburgerveen), bevindt zich op een afstand van circa 16,5 kilometer.

Gezien de afstanden, tussenliggende verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring, van omgevingsaspecten als geluid, licht en eventueel trilling van diverse tussengelegen kernen en de beperkte omvang van de voorgenomen plannen aan de Kasteelweg 3-3a te Sinderen, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden.

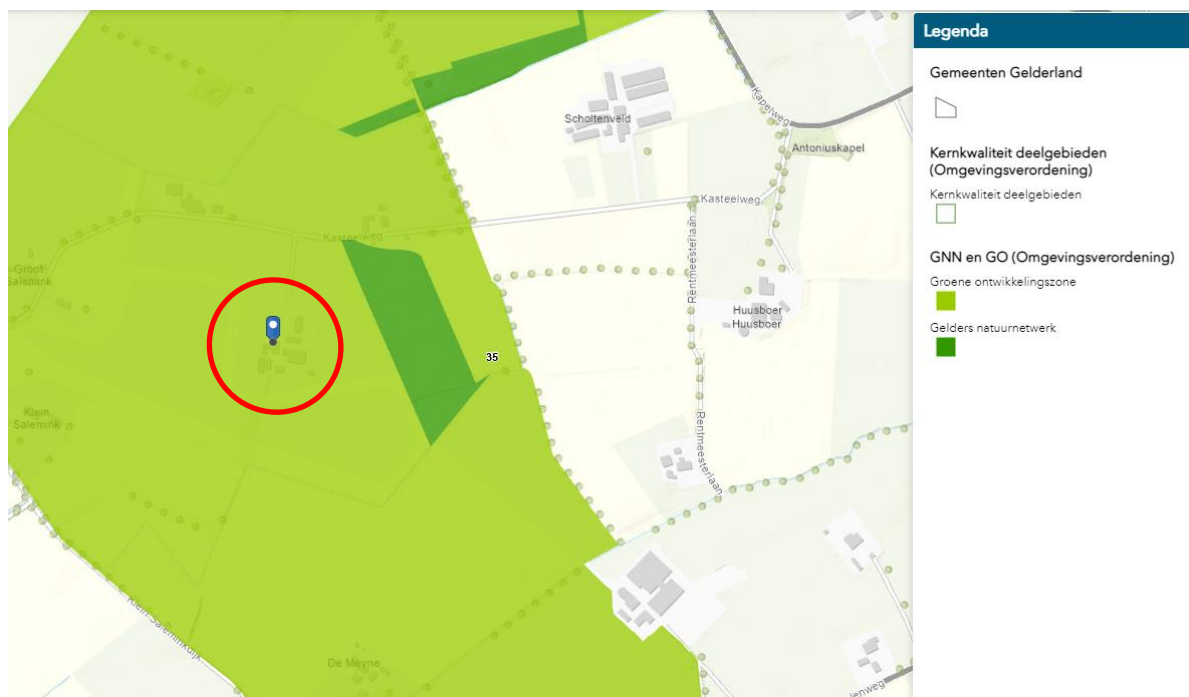


Figuur 12: Ligging t.o.v. Natura 2000 gebieden (bron Aerials.nl)

De locatie bevindt zich in de Groene Ontwikkelingszone (GO), kernkwaliteit deelgebied 35 “IJzerlo – Silvolde”. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzingen van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Aan de oostzijde bevindt zich, op ca. 60 meter van het plangebied, een GNN-gebiedje.

Onderdeel van de voorgenomen plannen betreffen in hoofdzaak het slopen van diverse gebouwen. Gezien de ligging in de GO-zone en de ligging nabij een GNN-gebied, zijn op voorhand eventuele negatieve effecten niet uit te sluiten. Middels het erfinrichtingsplan wordt het gebied echter versterkt.





Figuur 13: Ligging planlocatie t.o.v. Gelders Natuur Netwerk en Groene Ontwikkelingszone (bron: prov. Gelderland)

Met betrekking tot de stikstofemissie door het uitvoeren van het project en het effect daarvan op omliggende Natura-2000 gebieden, wordt verwezen naar de stikstofparagraaf (paragraaf 4.9) hieronder.

Soortenbescherming

Het voorgenumen plan betreft in hoofdzaak het slopen van een aantal gebouwen.

Door deze werkzaamheden kunnen eventueel aanwezige beschermde planten- of diersoorten aangetast, beschadigd of verontrust worden.

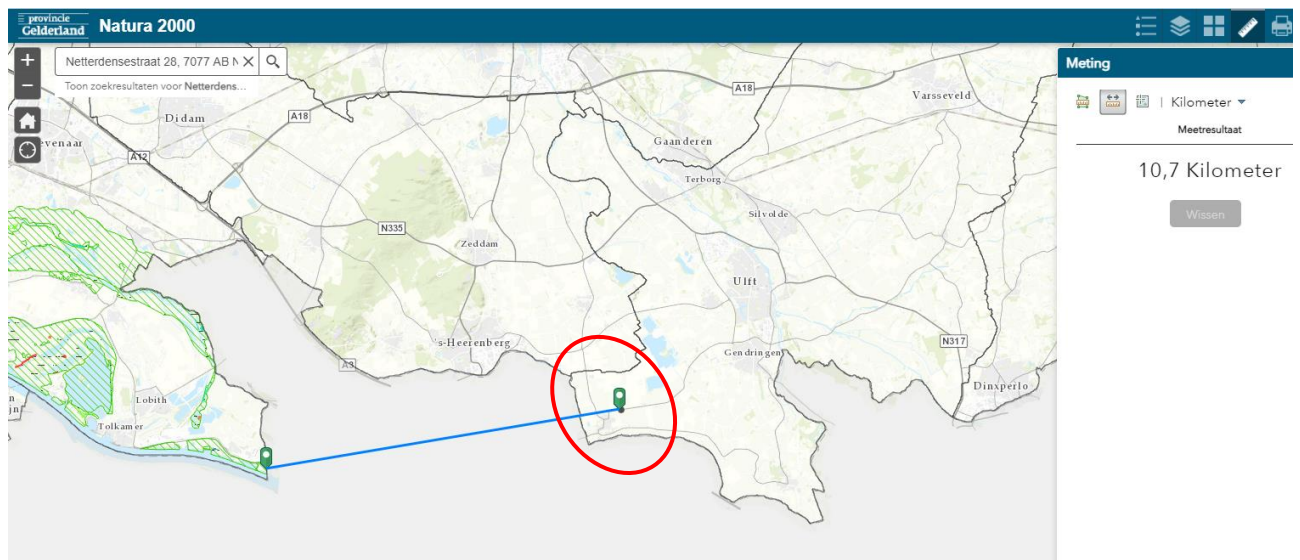
Er is een quickscan van de aanwezige natuurwaarden (gebiedsbescherming en soortenbescherming) uitgevoerd (zie bijlage 4). Hieruit volgt dat dit onderdeel geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het gewenste plan.

4.9 Stikstofparagraaf

Wettelijk kader

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. 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.





Figuur 14: ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000 gebieden (gelderland.nl)

Op circa 11 kilometer afstand van de planlocatie bevindt zich het Natura-2000 gebied “Rijntakken” (zie figuur 14). Dit is het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura-2000 gebied.

Werkzaamheden

Hierna worden, voor zover relevant met betrekking tot de stikstofemissie van het project, verschillende stadia beschreven. Hierbij wordt er bij dit project vanuit gegaan dat het planproject een sloop- en een woonfase heeft. In het kader van de “worst-case”-benadering van het project, wordt beoordeeld of al deze werkzaamheden en activiteiten tezamen, wel of geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen voor de omliggende Natura-2000 gebieden.

Sloop

Tijdens de sloop van de diverse bestaande gebouwen (zie figuur 6 & 7 en bijlage 5) wordt een mobiele kraan ingezet. Het puin wordt afgevoerd met vrachtwagens en er wordt grond/ zand aangevoerd en het terrein wordt geëgaliseerd. Daarnaast is in deze fase voorzien in een 2-tal busjes per dag.

Bouw

Er vinden t.b.v. de ruimtelijke procedure geen bouwwerkzaamheden plaatst. Voor de te herbouwen schuur (gebouw G) zal bij een eventuele aanvraag Omgevingsvergunning bouwen een stikstofberekening opgesteld worden. De resterende werkzaamheden zijn vooral interne aanpassingen die met elektrisch handgereedschap uitgevoerd zullen worden.

Wonen

Op de locatie wordt reeds gewoond. Er vinden geen wijzigingen plaats. Derhalve is dit onderdeel niet opgenomen.

Verkeer

Er vindt geen extra verkeersaantrekkende werking plaats. Er vindt juist een afname plaats. Derhalve is dit onderdeel niet opgenomen.

Depositieberekening Aerius-calculator

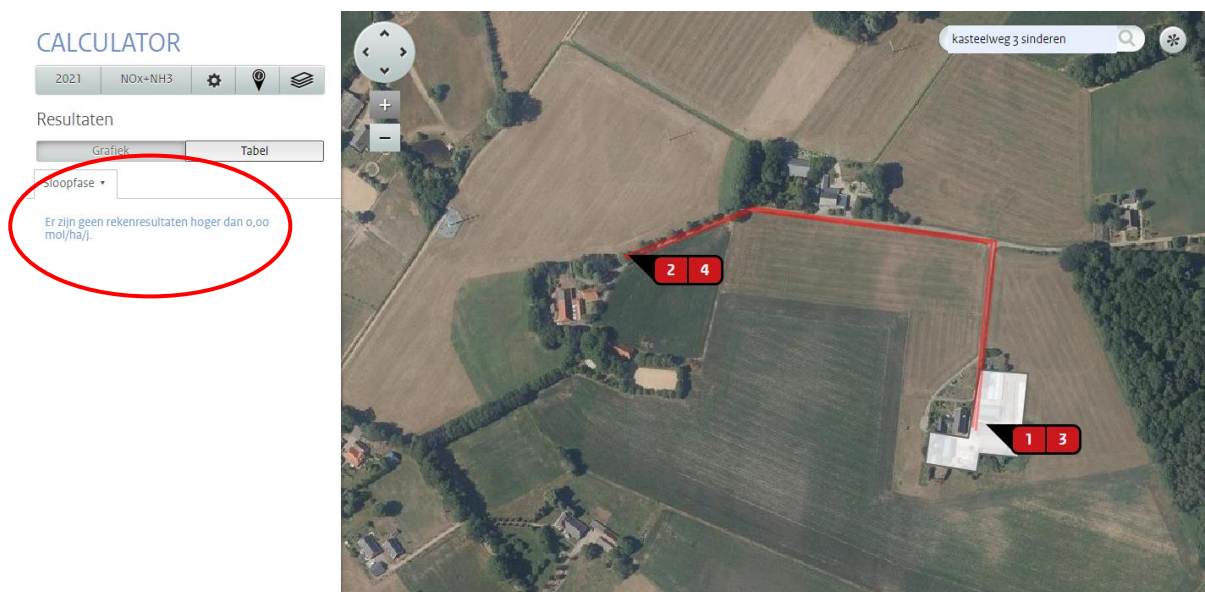
In onderstaande tabel is het in te zetten, met verbrandingsmotoren aangedreven, materieel tijdens de uitvoeringsfase (slopen) weergegeven.



	Kasteelweg 3-3a te Sinderen					
Bron	Sloop bestaande bijgebouwen	Mobiele werktuigen/ wegverkeer	Stage klasse	Dagen of aant/dag of jr	Brandstofverbruik op projectlocatie l/ dag	litr/ jr
1	Mobiele kraan, tbv sloop bijgebouwen	mobiel werktuig	IV (75-130 kw)	7 dagen	100	700
2	Vrachtwagens, afvoer sloopmateriaal	wegverkeer, zwaar	zwaar	10 / jaar	stand. verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt
3	Mobiele kraan, aanvullen/egalisieren	mobiel werktuig	IV (75-130 kw)	2 dagen	100	200
4	Personenvervoer, auto/ busje	wegverkeer, licht	licht	10 / jaar	stand. verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt

Tabel 2: ingezet materieel tijdens de sloopwerkzaamheden (emissiewaarden en categorieën, zie aerius.nl).

De hiervoor beschreven stikstofbronnen (zie tabel 2), welke zich tijdens het slopen voordoen, zijn in de Aerius-calculator ingevoerd.



Figuur 15: screenshot Aerius-calculator, rekenresultaat sloopfase (berekening via aerius.nl)

Conclusie stikstofparagraaf:

Het resultaat van de berekeningen luidt: er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (zie ook bijlage 5; Aeriusberekening). Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor het slopen en het wonen binnen het gewenste projectplan, in de “worst-case”-benadering geen nadelige effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura-2000 gebieden.

De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten tijdens zowel de sloopfase als de gebruiks-/woonfase vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggend initiatief heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen. Qua verkeersbewegingen zal er ten opzichte van de huidige planologische situatie, een agrarische bestemming, een afname zijn van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren



Binnen het plangebied is er reeds voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Deze blijft ook bestaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

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

Concluderend:

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

4.12 Milieueffectrapportage

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

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

- a. *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- b. *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).
- c. *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, Rijntakken, is gelegen op een afstand van ruim 11 km van het plangebied. De woonactiviteiten op dit perceel hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit



milieueffectrapportage). In dit geval is, gelet op jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4), geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject

Concluderend:

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



5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

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



Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

5.3.2 Bestemmingen

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

Agrarisch met waarden (artikel 3)

De voor agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor agrarische doeleinden, behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden en paardenbakken.

Wonen (artikel 4)

De twee bestaande wooneenheden 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. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen is op de verbeelding weergegeven.

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.

Waarde – Archeologische verwachting I (artikel 5)

Dit artikel zorgt voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.



Algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Hierin worden de van toepassing zijnde waarden (houtwal, reliëf en zandwegen) omschreven. Tevens wordt in dit artikel et beschermingsregime van de groene ontwikkelingszone benoemd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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

Overige regels (artikel 12)

Hierin worden de voorrangsregels benoemd in het geval van een dubbelbestemming.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

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

Slotregel (artikel 14)

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



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is contact geweest met de direct omwonenden inzake de beoogde ontwikkeling. Informatie ten aanzien van de ontwikkeling is gedeeld en besproken.



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Overleg

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

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 6 april 2023 tot en met 18 mei 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Kasteelweg 3&3a Sinderen' is vastgesteld in de collegevergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 4 juli 2023 (planID: NL.IMRO.1509.BP000196, zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een collegebesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



BIJLAGEN

- ➔ 1. *Situatietekening bestaand en gewenst;*
- ➔ 2. *Landschappelijke (erf-)inpassing;*
- ➔ 3. *Verkennd bodemonderzoek;*
- ➔ 3a. *Aanvullend bodemonderzoek;*
- ➔ 4. *Quick Scan natuurwaarden onderzoek;*
- ➔ 5. *Stikstofberekening Aeries-calculator.*

