
Toelichting

“Kom Westendorp, Boesvelderdijk 21 en 21a”

IMRO: NL.IMRO.1509.BP000198

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende planologische regeling	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Het plan.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Huidige situatie.....	7
2.3	Toekomstige situatie plangebied.....	8
3.	Beleid.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	10
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	10
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.2.1	Algemeen	10
3.2.2	Omgevingsvisie.....	11
3.2.3	Omgevingsverordening	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.....	12
3.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.....	13
3.3.3	Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1.	Toekomstvisie Oude IJsselstreek	14
3.4.2	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	15
3.4.3	Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	15
3.4.4	Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	15
3.4.5	Visie op landschap, natuur en groene kernen	16
3.4.6	Welstand	17
4.	Omgevingsaspecten	18
4.1	Bodem.....	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3	Flora en Fauna	19
4.3.1	Gebiedsbescherming Natura2000.....	19
4.3.2	Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk.....	20
4.3.3	Soortenbescherming	21
4.4	Geluid	22

4.5 Bedrijven- en milieuzonering.....	22
4.6 Geur.....	23
4.7 Luchtkwaliteit.....	24
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Water.....	25
4.10 Verkeer en parkeren	26
4.11 Kabels en leidingen.....	27
4.12 Milieueffectrapportage.....	27
5. Juridische planbeschrijving.....	29
5.1 Algemeen.....	29
5.2 Inleidende regels.....	29
5.3 Bestemmingsregels.....	29
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	29
5.3.2 Bestemmingen	30
5.4 Algemene regels	30
5.5 Overgangs- en slotregels	31
6. Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. Procedure	33
7.1 Algemeen.....	33
7.2 Overleg.....	33
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	33
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan.....	33

Bijlage 1 Situatiekening

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5 Erfinpassing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de bebouwde kom van Westendorp, op de voormalige ponyweide behorende bij de Boesvelderdijk 21a, worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. Het betreft een tweetal vrijstaande duurzame en levensloopbestendige woningen.

De bestaande woning aan de Boesvelderdijk 21 en 21a valt buiten dit plangebied. Het bestaande bijgebouw bij deze woning (de voormalige paardenstal met berging) valt wel binnen het plangebied en zal worden verwijderd. In overleg met de gemeente Oude IJsselstreek wordt het naastgelegen stuk gemeentegrond ook betrokken bij het plangebied. Op dit moment betreft het een stuk grond met de bestemming groen. Binnen deze bestemming is geen inrit/weg/parkeervoorziening toegestaan. Door dit stukje ook mee te nemen in het plangebied kan de toekomstige ontsluiting passend binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Hieronder een weergave van het plangebied.



Figuur 1 weergave plangebied in rood omkadert

Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'kom Westendorp' (onherroepelijk 27 januari 2012) is het niet toegestaan om de beoogde woningbouw te realiseren. Binnen de bestemming 'tuin' mag geen woning worden gerealiseerd en de bestemming 'wonen' bevat geen bouwvlak. Daarom dient het bestemmingsplan voor deze locatie te worden herzien.

Op 20 december 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek.

1.2 Plangebied

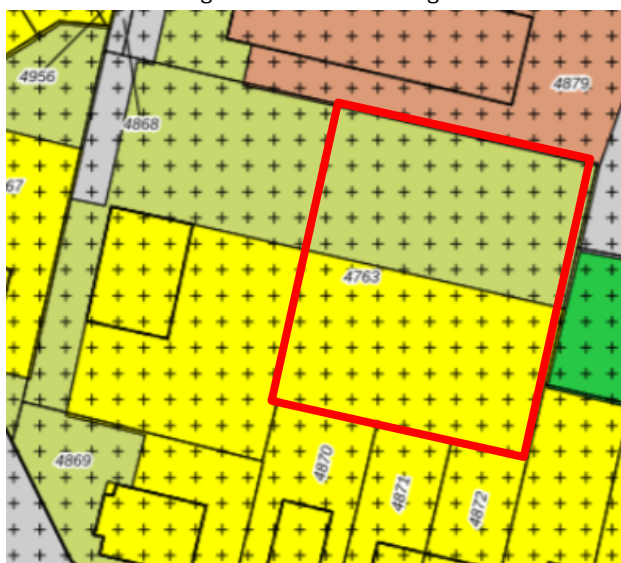
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Westendorp. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Oude IJsselstreek, sectie E nummer 4763 (gedeeltelijk).



Figuur 2 plangebied bij rode marker t.o.v. de kom van Westendorp (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende planologische regeling

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westendorp' (onherroepelijk op 27 januari 2012). De gronden hebben hierin de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Wonen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachting 2'.



Figuur 3 weergave huidige bestemmingen met in rood het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting (voorliggend document) waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Hoe het plan is vertaald naar een verbeelding en regels is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarna wordt afgesloten met een beschrijving van de procedure die wordt doorlopen in hoofdstuk 7.

2. HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Westendorp heeft ruim 1100 inwoners. Het betreft een kleine kern omringd door agrarisch gebied. In Westendorp staan verder twee basisscholen met een bijzonder karakter: een jenaplanschool en een school voor daltononderwijs. Per 1 januari 2015 is het enige café in het dorp, Café Zaal De Vos, in het beheer van een stichting gekomen. Het is tot kulturhus getransformeerd.

Nabij Westendorp liggen de natuurgebieden *Tandem*, *Noorderbroek* en landgoed het Hoenderbosch. In het noordoosten biedt Westendorp het bos Noorderbroek dat wordt doorsneden door de Slingebeek. Het is een uniek gebied met grote kans op contact met reeën. In het westen grenst Westendorp aan het uitgestrekte bosgebied 'de Slangenburg' met daarin het gelijknamige kasteel en een hertenpark. Aan de oostkant richting Varsseveld ligt het landgoed Tandem met daarin de markante beukenlaan naar het Huis Tandem.

De woonboerderij aan de Boesvelderdijk 21 en 21a dateert uit 1900. Op oude kaarten (1950) is de boerderij duidelijk te zien. In de directe omgeving was toen geen bebouwing aanwezig. In de jaren 70 en 80 is Westendorp langzaam uitgebreid in de richting van de woonboerderij. Omstreeks 2000 zijn de omliggende woningen gebouwd waardoor de woonboerderij binnen de bebouwde kom van Westendorp is komen te vallen. De ponyweide is nog duidelijk op de kaart te zien.



Figuur 4 plangebied rond 1950 (links) en 2000 (rechts) (bron:topotijdreis)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied betreft een voormalige ponyweide met een bijgebouw welke dienst heeft gedaan als ponystalling en de opslag van voer, bodembedekking en tuigage. Het perceel is bereikbaar via de Boesvelderdijk en via een achterpad welke ontsluit aan de Veldkamperstraat. Ten noorden is een kerkgebouw aanwezig met naastgelegen parkeerterrein (maatschappelijk bestemming). De omliggende percelen betreffen voornamelijk woonbestemmingen.



Figuur 5 huidige situatie plangebied (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het betreft de realisatie van een tweetal nieuwe vrijstaande levensloopbestendige woningen. De ontsluiting vindt plaats via het achterpad welke aansluit op de Veldkamperstraat. Dit gedeelte van de Veldkampersraat is een doodlopende weg. Vanwege de vindbaarheid zal op de hoek van de Veldkamperstraat een verwijzingsbordje komen met nummeraanduidingen van de woningen. Een stuk gemeenteground aan de voorzijde van het perceel wordt aangepast zodat hier (deels) in de benodigde parkeerruimte kan worden voorzien. Hieronder een weergave van de toekomstige situatie. In bijlage 1 (situatieschets door Locis Adviseurs) bij deze toelichting is een situatieschets van de beoogde situatie toegevoegd.



Figuur 6 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 zoals de beoogde woningbouw in Westendorp. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin

draagt het project bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat gericht wordt op een kleinschalige uitbreiding voor doelgroepen met de grootste behoefte aan woningen.

Veilig wonen en bereikbaarheid

De woningen zijn bereikbaar via een toegangsweg welke direct aansluit op de Veldkamperstraat. Dit betreft een gemeentelijke en openbare toegangsweg. Deze weg is direct toegankelijk voor hulpdiensten. Er zijn geen obstakels in de weg (paaltjes, hekwerken), overhangende takken of geparkeerde auto's (parkeren geschied op eigen terrein) op de weg aanwezig die tot een belemmering in de toegang van hulpdiensten zou kunnen leiden. Daarnaast kan een hulpdienst, zoals de brandweer, de woning tot op korte afstand (binnen 10 meter) bereiken. Een tweede toegang voor hulpdiensten is mogelijk via de Boesvelderdijk, mocht de Veldkamperstraat via die zijde (vanwege bijvoorbeeld wegwerkzaamheden) niet bereikbaar zijn.

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 (Bro 3.1.6, lid 2)

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 toe met één. 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 om binnen het plangebied nieuwbouwwoningen te ontwikkelen 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 deel van een voormalig woonperceel (paardenweitje met stalletje). 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.

Toetsing van de ontwikkeling

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van twee woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Westendorp. Er wordt voldaan aan de vraag naar levensloopbestendige en eengezinswoningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het initiatief is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

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

Toetsing van de ontwikkeling

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

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het bouwvlak geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige omliggende bebouwde situatie. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is geen sloot of ander water aanwezig die droog kan vallen. Hierdoor is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

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

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

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

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

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

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

1. 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.

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van twee levensloopbestendige woningen. Met het plan is sprake van inbreiding binnen de bebouwde kom van Westendorp. Uit paragraaf 3.4 blijkt dat er een actuele behoefte aan de woningen is. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’.

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.

Toetsing van de ontwikkeling

De nieuwe woningen worden levensloopbestendig en zullen worden uitgevoerd met zonnepanelen. Hiermee de

worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie 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.

Toetsing van de ontwikkeling

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 van Westendorp, waardoor de kleine schaal van het dorp 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 (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

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

Toetsing van de ontwikkeling

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. De beoogde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daardoor geschikt voor een grote doelgroep.

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'.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vraag vanuit starters en senioren. Voor deze ontwikkeling wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van de ruimte in de bestaande bebouwde structuur van Westendorp. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de regionale kwaliteitscriteria en beoogde doelgroepen. De locatie valt binnen de grens van een kombestemmingsplan en ligt binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' (zie paragraaf 2.3). De lokale kwaliteitscriteria voor realisatie van woningen binnen de bebouwde kom worden per punt hieronder getoetst.

1. *de locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan*
Er is geen bebouwing op de locatie van de nieuwe woningen aanwezig. De aanwezige bebouwing wordt meegenomen in de ontwikkeling. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kom Westendorp 2010'.
2. *het voldoet aan de maatvoering in het bestemmingsplan (rooilijn, bebouwingshoogte, bouwvlak, afstand tot zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde)*
De maatvoering voor de nieuwe woningen sluit aan op hetgeen in het geldende bestemmingsplan voor de kom van Westendorp van toepassing is.
3. *inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur*
Het initiatief wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige- en groenstructuur door af te stemmen op omliggende bebouwing en het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden.
4. *ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten*
De woningen worden direct ontsloten op de bestaande weg welke aansluit op de Veldkamperstraat. De nieuwe te realiseren woningen zullen ook aan deze weg genummerd worden en via een nieuw te realiseren inrit aansluiten op de Veldkamperstraat.
5. *er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen*
De nieuwe woningen liggen op circa 17 meter afstand van de oorspronkelijke achtergevel van de bestaande woningen aan de Neijlandstraat om aantasting van de privacy of beperking van bezonning te voorkomen.
6. *het woningbouwplan moet voldoen aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)*
Binnen het plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor alle woningen. In het geval van 2 vrijstaande woningen gaat het om totaal 5 parkeerplaatsen. Dit totaal is berekend op basis van de geldende parkeernormen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied opgelost.
7. *zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied)*
De locatie ligt tussen de bestaande woningen van het dorp. Ruimtelijk gezien maakt het al onderdeel uit van de bebouwde kom van Westendorp.
8. *zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen / open ruimte (plein-, speel- en parkeerterrein).*
De woningbouw leidt niet tot afname van het oppervlak aan plein, speel of parkeerterrein omdat de locatie in de bestaande situatie dienst deed als tuin en niet openbaar toegankelijk was. Het openbaar groen dat zal verdwijnen vanwege de komst van de inrit en de parkeerplaatsen zal aan de overzijde worden gecompenseerd.
9. *niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen*
Zie voor een nadere toelichting per thema hoofdstuk 4.

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. Gezien de komst van de woningen en de parkeerplaatsen is niet alles te behouden. het bestaande groen wat hierbij wordt verwijderd wordt gecompenseerd aan de overzijde van de weg. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'. Voor een weergave van het bestaande en te behouden groen zie bijlage 5 bij deze toelichting.

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

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder de conclusie van het rapport. Het complete rapport is als bijlage 2 (verkennend bodemonderzoek door Montferland Milieu B.V. projectnummer MM22049 met datum 30 maart 2022) bij deze toelichting gevoegd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de grond(meng)monsters zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten 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 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 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 en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de rapportage, wordt het werk direct gestopt en vindt er overleg plaats met de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA).

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 het plangebied geen archeologische belemmeringen zijn.

De locatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Op grond hiervan is geen onderzoek noodzakelijk.



Figuur 7 weergave plangebied t.o.v. archeologische waardenkaart

In het bestemmingsplan is een waarde – archeologische verwachting 2 opgenomen voor dit perceel. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing geldt de regel dat het een bouwwerk groter dan 2500m² moet betreffen wil archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De bouwpercelen hebben tezamen een oppervlakte van circa 1000m². Waardoor er ruimschoots binnen deze oppervlakte wordt gebleven en geen nader onderzoek in het kader van archeologie noodzakelijk is. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Concluderend:

Cultuurhistorie en archeologie vormen hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Flora en Fauna

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

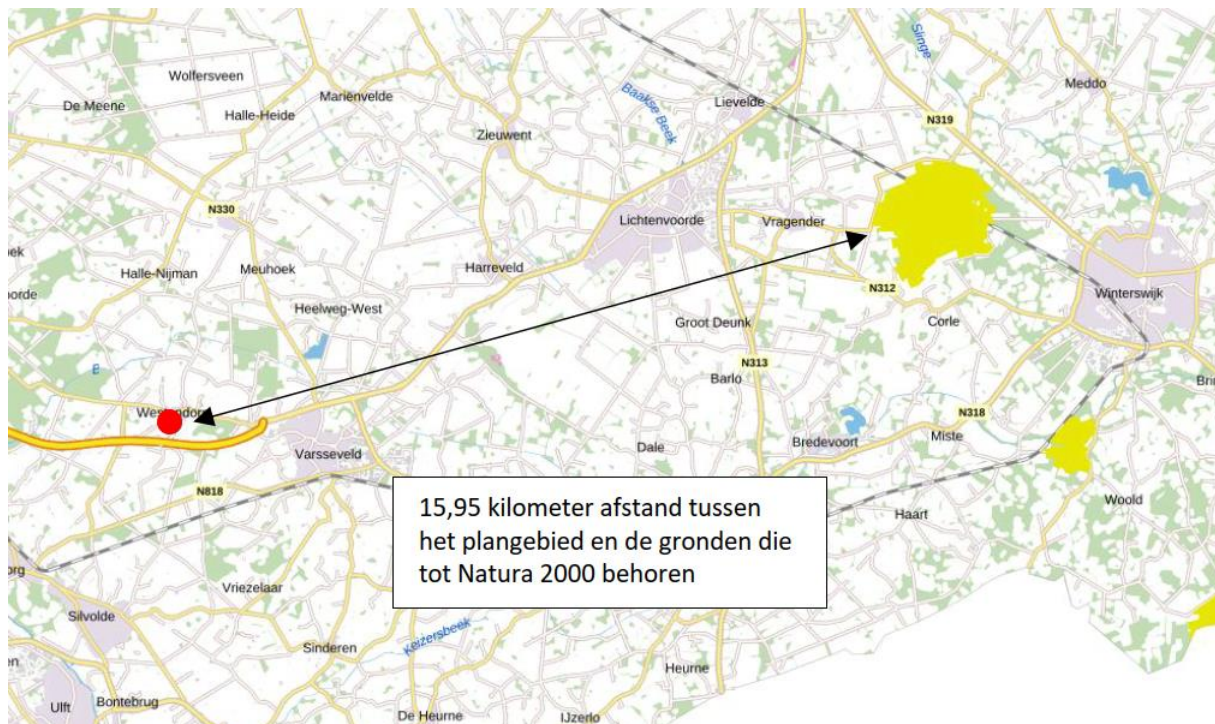
Het plangebied is op 17 maart 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het volledige rapport (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 17 maart 2022 en nummer 4193) is toegevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

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

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.

Op ruim 8,9 kilometer afstand van de planlocatie 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



Figuur 8 planlocatie t.o.v. natura-2000 gebied (bron:pdok.nl)

Stikstofparagraaf

Uit de berekeningen met Aeries-calculator (toegevoegd als bijlage 3, stikstofparagraaf door Locis Adviseurs met datum 16 december 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 aanleg- en gebruiksfase van het plan vormt daarmee geen belemmering.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan op voorhand worden uitgesloten worden. een stikstofberekening is wel uitgevoerd. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenumen activiteiten, worden eveneens uitgesloten.



Figuur 9 planlocatie t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

4.3.3 Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Concluderend:

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. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats 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 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 tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de

verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde zoogdieren en amfibieën doden;

4.4 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 nieuwe woningen ten opzichte van omliggende wegen (de Neijlandstraat en Boesvelderdijk zijn voornamelijk gelegen binnen de 30km/h zone, een deel van de Boesvelderdijk ligt in de 60km/h zone. De Veldkamerpstraat betreft ook deels een 60km/h zone), de tussenliggende bebouwing 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 4.5 '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.

4.5 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 10 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

In de directe omgeving is een bedrijf en een tweetal maatschappelijke bestemmingen (gemeenschapshuis en basisschool) 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
Steuterweg 2	Openbare basisschool Leemvoort	30 meter	91 meter
Boesvelderdijk 19a	De Wingerd (kerkgebouw/ gemeenschapshuis)	30 meter	3 meter
Boesvelderdijk 1	Ter Welle (staalconstructies, loodgieterswerk en ijzerwaren)	50 meter	60 meter

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de richtafstand van een nabijgelegen gemeenschapshuis. Binnen dit gemeenschapshuis (kerkgebouw) vinden momenteel slechts zeer incidenteel activiteiten plaats. De website van De Wingerd geeft aan dat er op de donderdagavond men samen bid. Verder worden er gemeentevergaderingen houden en kan men diverse ruimtes huren voor een activiteit naar eigen invulling. De oorspronkelijke activiteiten (biddiensten) zijn verplaatst naar het Borchuus in Varsseveld. Gezien de maatschappelijke bestemming kunnen hier uiteraard wel andere functies in komen. Daarbij gaat het, mede gezien de omvang en situering van het perceel ten opzichte van bestaande woningen, om activiteiten die dermate weinig milieuhinderlijk zijn, dat deze prima direct naast de functie wonen kunnen bestaan.

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.

4.6 Geur

Er moet worden aangetoond dat het beoogde plan enerzijds geen belemmering vormt voor (agrarische) bedrijven en dat er anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde plan aan de Boesvelderdijk.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. De meeste (industriële) bedrijven in de omgeving bevinden zich op geruime afstand van het plangebied. Het naastgelegen bedrijf heeft geen

richtafstanden ten aanzien van het aspect geur. Omliggende bedrijven (met geuremissie) voldoen aan deze richtafstanden voor geur.

Concluderend:

Er is geen sprake van onaanvaardbare geurhinder binnen het plangebied. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is er geen sprake van belemmering van omliggende bedrijven. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningbouw binnen het plangebied.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m³).

Met de komst van de extra woningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. In het kader van de "worst-case"-benadering wordt per woning uitgegaan van maximaal 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 2 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 16 per etmaal.

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

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

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

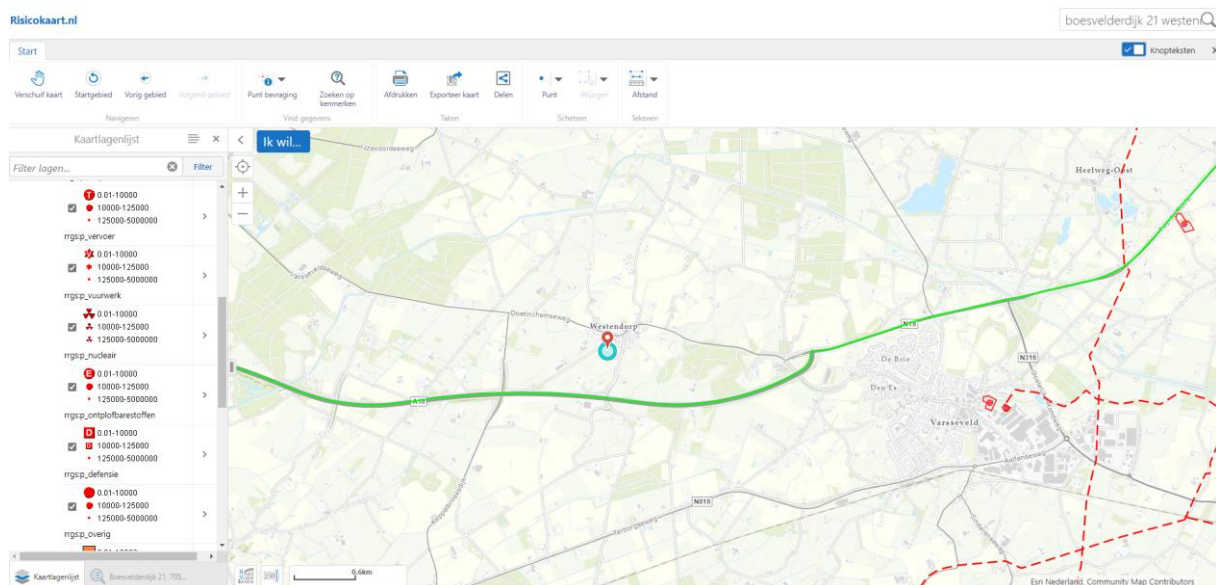
Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Concluderend:

De beoogde ontwikkeling leidt vanwege de zeer geringe omvang niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt bij woningbouwprojecten op 1.500 woningen. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

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.



Figuur 11 kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe rondje)

Uit de Riscokaart is gebleken dat op korte afstand van het plangebied geen risicobronnen of wegen en leidingen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde risicobronnen voor het projectplan betreffen het sportcomplex Van Pallandt en een gasdruk station aan de Van Pallandstraat te Varsseveld. Beiden gelegen op een afstand van ruim 3800 meter.

Concluderend:

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

4.9 Water

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

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

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

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

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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Licht 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. Licht 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

Concluderend:

Een watertoets is niet nodig. Het verhard oppervlakte blijft onder de 500m². Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de komst van de 2 nieuwe vrijstaande woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Gemiddeld komt dit neer op totaal (8 x 2) 16 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. De Veldkamperstraat heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Centrum en schil		Rest bebouwde kom	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Wonen	Woning duur (bijv. halfvrijstaand en vrijstaand)	Woning	1,7	2,0	2,0	2,2
	Woning middensegment (bijv. rijwoning)	Woning	1,6	1,8	1,8	1,9
	Woning goedkoop (bijv. sociale huurwoning)	Woning	1,3	1,5	1,4	1,7

Parkeren

Gemeentelijk beleid gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan geldt voor een vrijstaande koopwoning binnen de bebouwde kom: 2,2 parkeerplaatsen per woning. Het aantal parkeerplaatsen moet voor totaal 2 vrijstaande woningen om die reden 5 stuks zijn. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

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

Concluderend:

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

4.12 Milieueffectrapportage

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

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Ad.a: Wanneer uit een toets blijkt dat de activiteit (mogelijk) significante negatieve effecten tot gevolg heeft, dan kan een vergunning alleen worden verleend als uit een passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zullen worden aangetast. Onderdeel van de passende beoordeling

vormt de ADC-toets. De ADC-toets houdt een onderzoek in naar Alternatieven, het aantonen van Dwingende redenen van openbaar belang en het vooraf en tijdig treffen van Compenserende maatregelen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Korenburgerveen, is gelegen op een afstand van ruim 15,9 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 (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414)), 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.

Groen (artikel 3)

De met tuin aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor groenvoorzieningen, parken, wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Tuin (artikel 4)

De met tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, wegen, paden, erkers en erfafscheidingen.

Wonen (artikel 5)

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. 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 II (artikel 6)

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

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

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 8)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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 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.

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

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 en anterieure overeenkomst 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 eventuele wensen van de direct aangrenzende percelen zijn besproken en verwerkt.

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 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de ter inzage termijn van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn er twee ambtshave aanpassingen doorgevoerd:

- Het erfinrichtingsplan (als bijlage 1 bij de regels en bijlage 5 bij deze toelichting) is aangepast. De heg (nummer 8) is verschoven richting het oosten zodat deze aansluit op de perceelsgrens met de burens wonende aan de Neijlandstraat 18 en tevens overeenkomt met de situatietekening (als bijlage 1 bij de toelichting).
- In de toelichting is onder paragraaf 3.4.4 de afstand van 20 meter aangepast naar 17 meter. Tevens is de tekst, hoe deze maat is gemeten, verduidelijkt en aangepast.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Westendorp, locatie Boesvelderdijk 21 en 21a' is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 14 december 2023 (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.