



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Geurinkstraat 1b, Silvolde

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 19 juni 2023

Projectnummer: 210416

ID: NL.IMRO.1509.BP000202-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestaande situatie	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Relevant beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.5	Conclusie	25
4	Planologische uitvoerbaarheid	26
4.1	Archeologie	26
4.2	Bodem	27
4.3	Ecologie	28
4.4	Stikstof	30
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Geluid	35
4.7	Geur	36
4.8	Luchtkwaliteit	37
4.9	Milieuzonering	38
4.10	Water	41
4.11	M.e.r.-beoordeling	46
4.12	Verkeer en parkeren	48
4.13	Klimaatadaptatie	50
5	Plansystematiek	51
5.1	Het plan	51
5.2	Toelichting op de plansystematiek	51
6	Uitvoerbaarheid van het plan	53
6.1	Algemeen	53
6.2	Economische uitvoerbaarheid	53
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

7	Inspraak, overleg en zienswijzen	54
7.1	Algemeen	54
7.2	Vooroverleg	54
7.3	Zienswijzen	54

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 3: Quick scan natuur Geurinkstraat 1b
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quick scan geur
- Bijlage 6: Landschappelijk inpassingsplan Geurinkstraat Silvolde
- Bijlage 7: Digitale watertoets
- Bijlage 8: Quick scan natuur Geurinkstraat 3
- Bijlage 9: Stikstofberekening Silvolde

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Geurinkstraat 1b in Silvolde twee vrijstaande woningen te realiseren. Op het betreffende perceel bevindt zich momenteel een aantal bedrijfspanden ten behoeve van het voormalige bouwbedrijf. Nadat het bouwbedrijf is opgehouden te bestaan heeft zich in de panden een autoplataatwerkerij gevestigd. Ook de autoplataatwerkerij gaat stoppen met de bedrijfsvoering. Het voornemen is deze bedrijfspanden te slopen, de bedrijfswoning aan Geurinkstraat 1a om te zetten naar reguliere woning en ter plaatse twee nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. De sloopmeters voor de twee woningen zijn verworven door de sloop van de overblijvende bedrijfspanden en eveneens worden op de locatie Geurinkstraat 3 overbodige bijgebouwen gesloopt. De woning ten westen van het perceel zal in de toekomst worden ontwikkeld. Wanneer deze gerealiseerd kan worden hebben de woningen binnen de erfinrichting het minste hinder van de realisatie van de betreffende toekomstige woning. Uiteindelijk is de wens om in totaal drie nieuwe woningen te realiseren. Voor de realisatie van de 3^e woning is een wijzigingsbehoefte opgenomen, hiervoor dient elders nog 665 m² aan bebouwing gesloopt te worden.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' waarbinnen het plangebied is gelegen. Hierin heeft het perceel de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Binnen de regels van het bestemmingsplan betreffende de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' is het realiseren van woningen niet mogelijk.

Het vigerende bestemmingsplan dient ten behoeve van de functiewijziging herzien te worden. De gemeente Oude IJsselstreek heeft op het principeverzoek van initiatiefnemer aangegeven onder voorwaarden haar medewerking te willen verlenen.

Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Geurinkstraat 1b en Geurinkstraat 3 te Silvolde. De locatie ligt ten oosten van de kern Silvolde in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied betreft de kadastrale percelen sectie B 3688, 3689, 3271 met de bedrijfspanden. De kadastrale percelen B 2925 en B 3670 zijn ook aan het plangebied toegevoegd, omdat de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning wordt en kadastraal perceel B 3464, wat betrekking heeft op het adres Geurinkstraat 3 maakt deel uit van het plangebied vanwege de deels te slopen bebouwing wat onderdeel uitmaakt van onderhavig plan.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Silvolde en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rode ster) in relatie tot de kern Silvolde (bron: pdok.nl)



Aanduidingen plangebied Geurinkstraat 1b en 3 Silvolde (bron: pdok.nl)

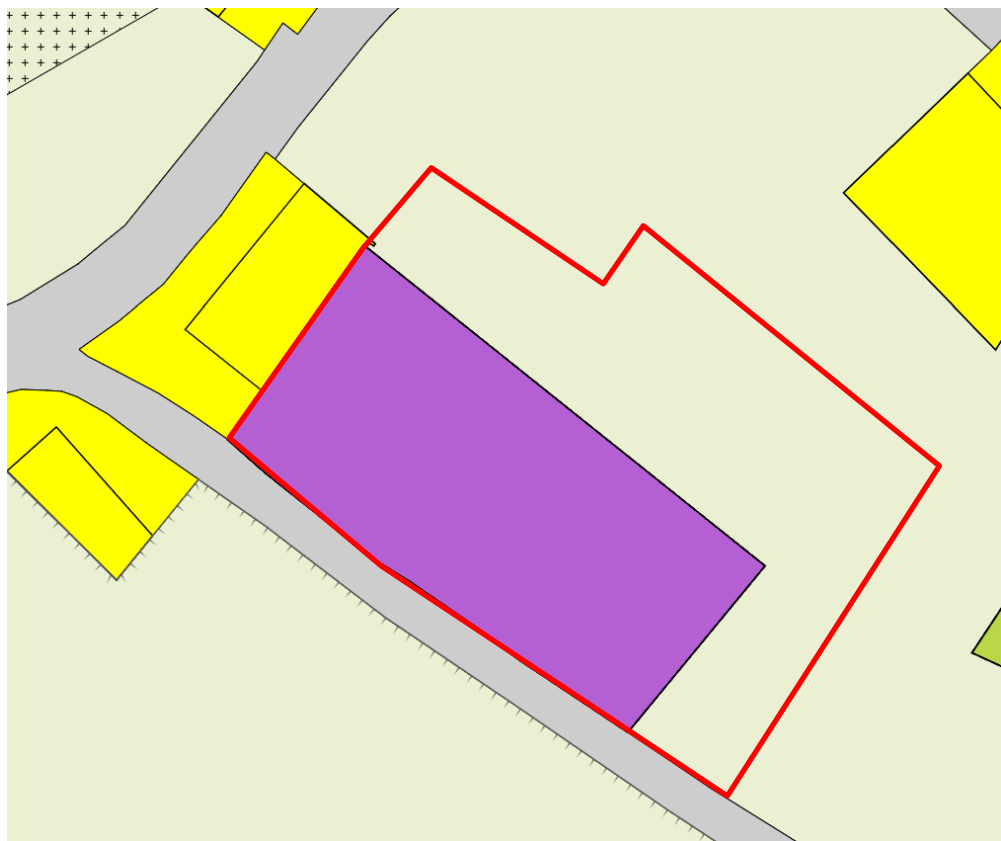
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Het bestemmingsplan is op 28 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek.

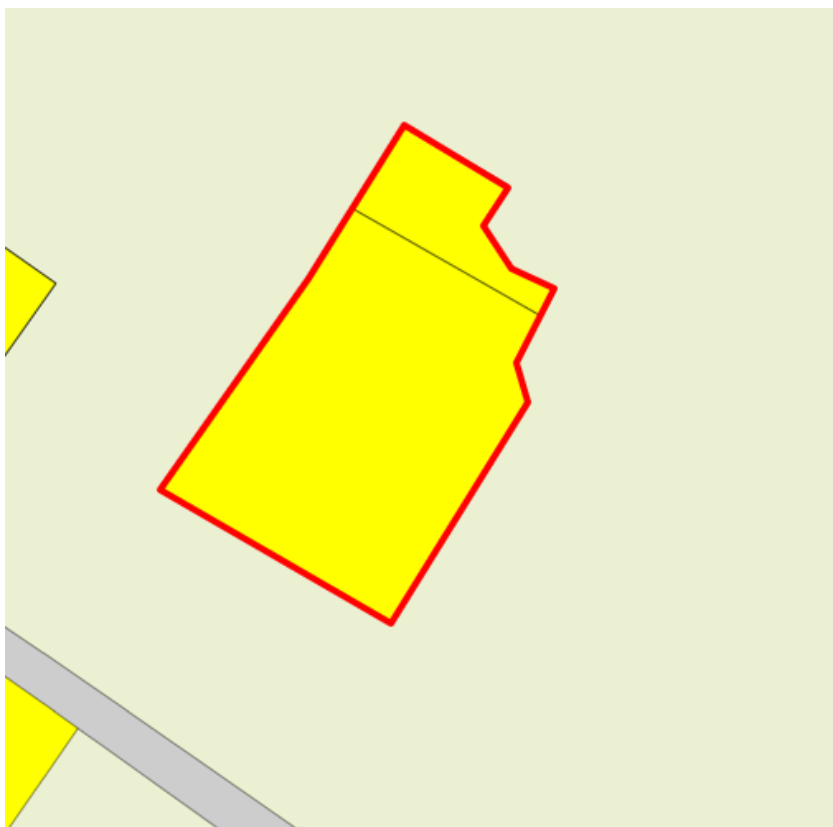
Volgens het bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de drie volgende bestemmingen:

- 'Bedrijf': Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels. Tevens zijn kantoren, productie gebonden detailhandel, buitenopslag, aan huis verbonden beroepen en kleinschalige windturbines en zonnepanelen toegestaan. Verder gelden er op het perceel de functieaanduidingen 'autoplaatwerkerij' en 'bedrijfswoning'.
- 'Agrarisch': Deze gronden zijn vooral bestemd voor agrarische doeleinden die zijn vermeld in bijlage 1 van de vigerende planregels.
- 'Wonen': Deze gronden zijn bestemd voor één vrijstaande woning.

Het plangebied wordt omgeven door gronden met verschillende bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Verkeer' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' met daarop het gedeelte van het plangebied Geurinkstraat 1b globaal rood omlijnd



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' met daarop het gedeelte van het plangebied Geurinkstraat 3 globaal rood omlijnd

Onderhavig plan is binnen het geldende bestemmingsplan ter plaatse van Geurinkstraat 1b niet mogelijk, aangezien woningen niet zijn toegestaan binnen zowel de bestemming 'Bedrijf' als 'Agrarisch'. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het gedeelte bij Geurinkstraat 3 is opgenomen om de te slopen bebouwing in het plangebied op te nemen.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de gewenste situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 zal worden ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten en de overige relevante ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 5 zijn de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling vermeld. In hoofdstuk 6 is de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 nader ingegaan op de juridische procedure.

2 Planbeschrijving

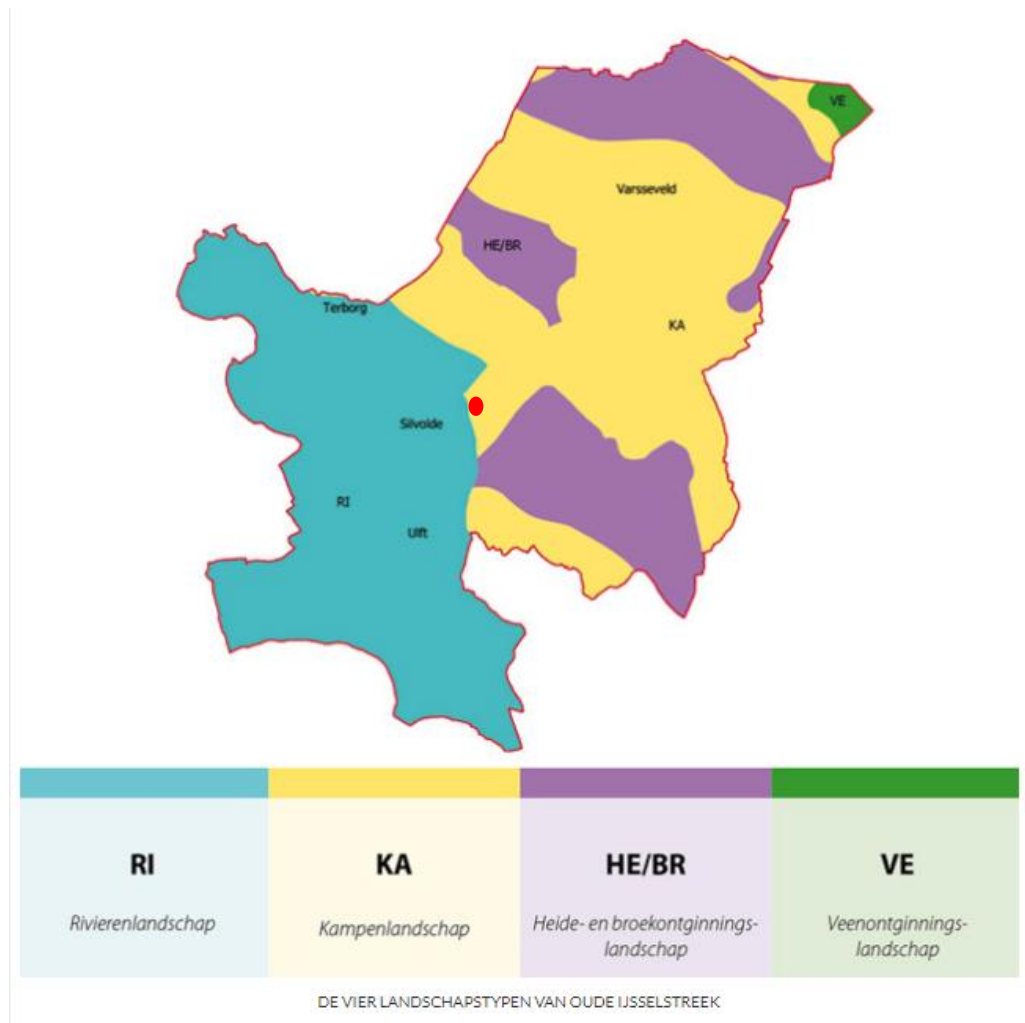
2.1 Huidige situatie

Landschap

Silvolde is ontstaan op de reeks hoger gelegen rivierduinen langs de Oude IJssel. Het karakteristieke landschap van deze rivier raakt aan de zuidzijde het hart van de kern. Het plangebied ligt in het buitengebied van Silvolde op de grens van twee landschapstypen. Het ligt in het kampenlandschap, net buiten het rivierenlandschap.

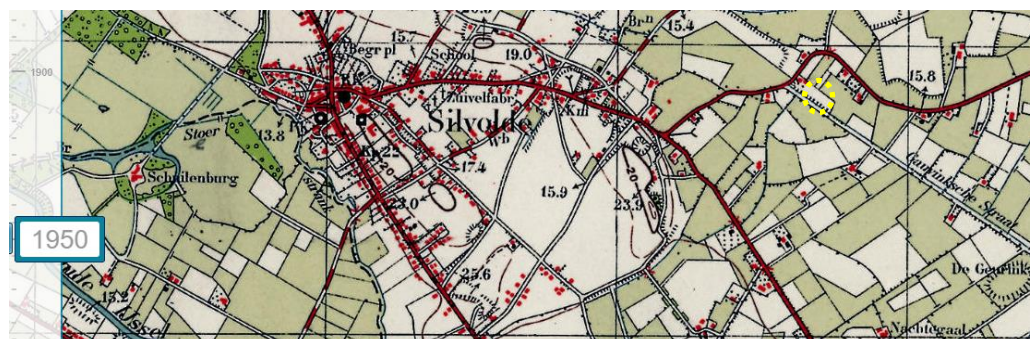
Een kamp is een kleine individuele akker, ook wel 'eenmans-es' genoemd, waarbij ieder gezin zijn eigen bouwland bewerkte. Om de akkers af te schermen tegen vee en wild werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren eeuwenlang mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren van bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. De boerderijen lagen veelal verspreid aan de rand van de akkertjes. De landbouw bestond uit gemengde bedrijven, met graanteelt op de akkers en het vee op de natte gronden langs de beken. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop. In het kampenlandschap vinden we veel reliëf in een verder overwegend vlak gebied. De wegen volgen het hoogteverschil en hebben daardoor een bochtig verloop. Hierdoor zijn onregelmatige blokvormige patronen van verkaveling ontstaan. Op de randen van de kleine kavels bevonden zich veel houtwallen en heggen, waardoor het kampenlandschap van oudsher erg kleinschalig was¹.

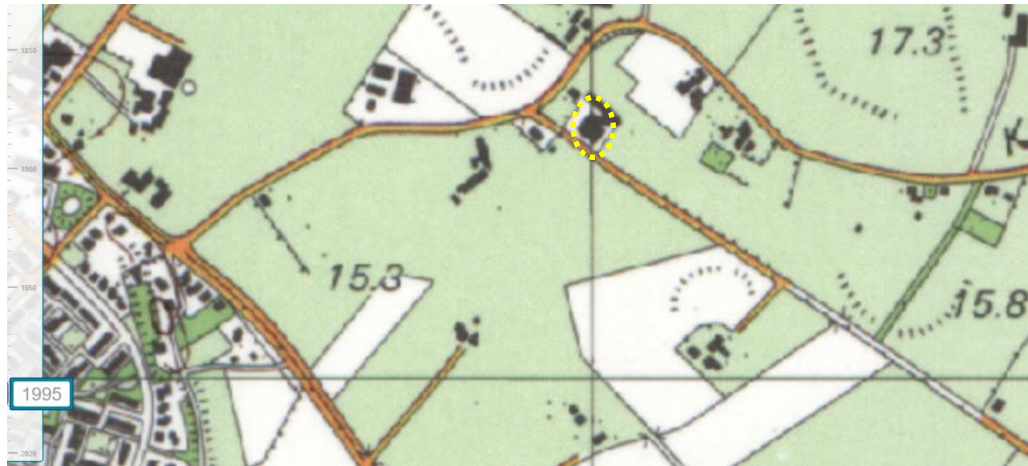
¹ bron: [Oude IJsselstreek Landschap - Natuurlijk Achterhoek](#).



Landschapstype plangebied met het plangebied met het rode punt aangeduid. Bron:
<https://www.natuurlijkachterhoek.org>

Onderhavig plangebied maakt zoals aangeven deel uit van het kampenlandschap. Dit landschap kent een grote verscheidenheid in hoogte van begroeiing, bodemgebruik en openheid. Traditioneel komt bouwland en grasland voor, de laatste jaren is maïs overheersend.





Historische kaarten van het plangebied (geel omcirkeld) en de omgeving Bron: topotijdreis.nl

Uit de historische kaarten is op te maken dat de Geurinkstraat ter hoogte van het plangebied oorspronkelijk een verbindingsweg was door het kampenlandschap met hieraan weinig bebouwing. In de loop der jaren is er meer bebouwing ontstaan. Onderhavig plangebied is bebouwd na de jaren '80 van de vorige eeuw.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Geurinkstraat; deze sluit op haar beurt aan op de Kapelweg. Beide wegen betreffen wegen door het open landelijke gebied, waaraan diverse bebouwing is gelegen: met name agrarische bedrijven, woningen en twee kleine kampeerterreinen.

Op het perceel Geurinkstraat 1b is momenteel een bedrijf gevestigd die zich voornamelijk richten op het restaureren van oldtimers van het automerk Citroën. Daarnaast verkopen ze ook specifieke onderdelen. De bedrijfsbebouwing heeft een omvang van circa 1.450 m². Verder bestaat het terrein grotendeels uit verharding, waar opslag van materiaal en materieel plaatsvindt. Op het naast gelegen perceel staat een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning welke gelegen is op Geurinkstraat 1a is in de feitelijke situatie al jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Met onderliggend bestemmingsplan zal de bedrijfswoning gewijzigd worden in een burgerwoning en zal een woonbestemming krijgen.

Op het perceel Geurinkstraat 3 is een woonhuis aanwezig met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is overbodig en wordt ingezet als sloopmeters. Deze locatie is reeds voorzien van een woonbestemming.

2.2 Toekomstige situatie

Aanleiding

De bedrijfsactiviteiten zullen op het perceel Geurinkstraat 1b beëindigd worden. Het plan voor functieverandering op de huidige locatie voorziet dan ook in het wijzigen van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Voorliggend plan voorkomt daarmee de vestiging van een nieuwe bedrijfsactiviteit ter plaatse van het vrijkomende bedrijfsperceel, maar ook leegstand van de gebouwen en mogelijk het verval van het bestaande bedrijfsgebouw. Het huidige bedrijfsgebouw wordt afge-

broken. Daarnaast vervalt de bestaande bestemming 'Bedrijf' op de percelen van de bedrijfswoning. De gronden worden aldaar bestemd voor 'Wonen'.

Op het westelijke gedeelte van het huidige bedrijfsperceel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgelegd, zodat deze ook voor woningbouw ingevuld kan worden wanneer de sloopmeters geworven zijn.

De functieverandering zoals deze nu voorligt heeft tot gevolg dat de verharding op het totale plangebied teruggedrongen wordt van circa 2.500 m² naar circa 1.000 m². Het geldende bouwvlak kan door de functieverandering verkleind worden, waardoor minder mogelijkheden zijn voor bebouwing. Er ontstaat een kwalitatieve verbetering, ook voor de omliggende percelen, door het beëindigen van de bedrijfsuitvoering ter plaatse. Het plan gaat gepaard met ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hierover kan het volgende worden gesteld.

Sloop bestaande bedrijfsgebouw

Binnen onderhavig plan aan Geurinkstraat 1b wordt het bestaande bedrijfsgebouw (circa 1.450 m²) gesloopt. Hiermee wordt voorkomen dat na beëindiging van het bedrijf leegstand ontstaat met alle negatieve gevolgen van dien (verpaupering, vandalisme).

Sloop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Ter plaatse van Geurinkstraat 3 wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het betreft 635 m² aan bebouwing. De aanwezige woning blijft behouden en heeft reeds een woonbestemming.

Beëindiging bedrijfsbestemming

De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door het bestaande hier niet passende bedrijf te beëindigen. Het bedrijf wordt stopgezet en de huidige bedrijfsbestemming wordt met dit bestemmingsplan gewijzigd naar de woonbestemming, mee passend bij de omgeving van de plangebied.

Terugdringing bebouwing/verharding

De functieverandering heeft verder tot gevolg dat de bebouwing en verharding op het perceel teruggedrongen wordt. Het te slopen bedrijfsgebouw heeft een omvang van 1.450 m². De te verwijderen erfverharding is, inclusief opslagruimte van materiaal en materieel, 3.500 m² groot. Deze zal in de toekomstige situatie in grote omvang afnemen. Tevens heeft voorliggend initiatief een verkleining van het mogelijk te bebouwen oppervlak ten gevolg.

Woningen

In de toekomstige situatie worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen passen binnen de bestaande karakteristiek van de omgeving. De gronden van de bedrijfswoning worden ten gevolge van dit plan voor 'Wonen' bestemd. Om woningen te kunnen bouwen dient er verevening plaats te vinden. Dit betekent dat er sprake moet zijn van voldoende sloop op het eigen terrein of elders om nieuwe woningen te bouwen. Op het terrein van Geurinkstraat 1 b wordt 1.450 m² gesloopt. Daarnaast wordt op het perceel Geurinkstraat 3 635 m² gesloopt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorwaarde dat voor de eerste te bouwen nieuwe woning 750 m² gesloopt moet worden en voor de extra woning 1000 m². Er wordt nu 335 m² te veel gesloopt

dan benodigd voor voorliggende functiewijziging. Deze vierkante meters mogen straks gebruikt worden ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.

Inrichting

In het landschappelijk inpassingsplan² wordt uitgegaan van in totaal 3 woningen, zodat er een harmonieuze inrichting kan worden gerealiseerd. De 3 woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijk erf en hebben één hoofdentree. De woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm met een lage goothoogte en een hoge kap. De woning dichtst aan de straatzijde krijgt een net wat andere uitstraling dan de andere twee woningen maar alle woningen krijgen een landelijke uitstraling. Hierdoor wordt het erfprincipe versterkt.

De bijgebouwen worden aan de achterzijde van de woningen geplaatst zodat deze zoveel mogelijk uit het zicht liggen van de Geurinkstraat en omgeving.

Uitzondering is de meest noordelijke woning. Het bijgebouw wordt aan de oostzijde van de woning geplaatst uit de zichtlijn vanaf de Kapelweg.

Het plangebied wordt al omgeven door belangrijke groenstructuren zoals de elzensingel en boomgaard aan de noordzijde. Deze structuren dienen te behouden blijven om het karakter van het landschap te behouden en het erf uit het zicht te houden.

Het erfprincipe wordt versterkt door verschillende (nieuwe) landschapselementen, zoals beukenhagen rondom het erf, een boomgaard aan de voorzijde van het erf, en solitaire bomen op het erf. Een struweelhaag en een waterpoel zijn gesitueerd in het lagere gelegen achterste gedeelte van het erf.

Groene landschappelijke inrichting

De nieuwe bebouwing (de twee woningen) maakt deel uit van een landschappelijke inpassing, waarin groen wordt toegevoegd op het gehele perceel (circa 5.200 m²). Het toevoegen van de karakteristieke groenelementen heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

² SAB (2023). Landschappelijk inpassingsplan Geurinkstraat 1b, Silvolde. Projectnummer 210416. Datum: 8 maart 2023.



De nieuwe situatie en landschappelijke inpassing doet recht aan het aanwezige open essenlandschap en voegt zichtlijnen toe ter plaatse van het perceel in zijn omgeving.



Situatietekening met landschappelijk inpassingsplan van de toekomstige ontwikkeling, de zuid westelijke woning zal in de toekomst mogelijk kunnen worden gemaakt door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de regels. (Bron: SAB)

3 Relevant beleid

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en lokaal schaalniveau en de relatie met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Inleiding

De Nationale Omgevingsvisie (hierna: de NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls in Silvolde. In de huidige situatie bevindt zich verouderde bebouwing binnen het plangebied. Met voorliggend plan wordt de verouderde bebouwing gesloopt en het straatbeeld opgeknapt. Hierdoor zal de leefomgeving verbeterd worden, wat zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt daarnaast nadrukkelijker rekening gehouden met duurzaamheid en biodiversiteit dan in de huidige situatie. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Inleiding

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro), beter bekend als de AmvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit het NOVI opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro worden onder andere regels gesteld omtrent de planologische bescherming van het Natuurnetwerk Nederland bij provinciale verordening. Het plangebied is niet in een natuurnetwerk gelegen.

Toetsing en conclusie

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden. De Ladder dient alleen doorlopen te worden wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom van belang om te beoordelen of de ontwikkeling in onderhavig plan aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de Ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In artikel 1.1.1 van het Bro zijn definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur', en
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing

Onderhavig plan ziet op een bestemmingswijziging die drie nieuwe woningen mogelijk maakt, waarvan één door middel van een wijzigingsbevoegdheid en de bestaande bedrijfswoning omvormt tot burgerwoning. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen tot 11 woningen worden gezien als kleinschalig en hiermee niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling' vallen. Dit betekent dat de Ladder niet doorlopen hoeft te worden.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het evenwel nog steeds zinvol om in te gaan op de behoefte aan de te bouwen woningen. Hierover kan het volgende worden gesteld.

Door de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van drie nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Door de betreffende ontwikkeling wordt mogelijke leegstand en verrommeling van het buitengebied voorkomen, doordat de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De kwaliteit van het landschap wordt hiermee niet alleen geborgd, maar ook verhoogd. Een bedrijf dat geen relatie heeft met de activiteiten in het buitengebied wordt vervangen door woningbouw, die op gepaste wijze wel thuis hoort in het buitengebied. Gezien bovenstaande kan dan ook gesteld worden dat door de bouw van drie nieuwe woningen voorzien wordt in een behoefte.

Conclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Inleiding

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = 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 = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Toetsing

Duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van functieverandering. De ontwikkeling past binnen de doelen in Gelderland. De bestaande gebiedskwaliteiten worden verbonden met ontwikkelingsmogelijkheden voor functieverandering. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee versterkt.

Functieverandering

Onder functieverandering wordt door de provincie verstaan: 'het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied', waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt,
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit,
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak,
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid van de functieverandering.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

In de visie zijn het Gelders Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd) en Groene Ontwikkelingszone opgenomen. In de directe omgeving van het plangebied (zie ook de volgende paragraaf over de provinciale verordening) liggen geen gronden die behoren tot het Gelders Natuurnetwerk.

Nationale Landschappen

Het plangebied is niet gelegen in het gebied van een Nationaal landschap.

Conclusie

De omgevingsvisie streeft naar een dynamische, duurzame en diverse woon- en leef-omgeving. Onderhavig plan doet recht aan de kwaliteiten van het gebied, waarbij in duurzaam ruimtegebruik wordt voorzien aangezien het een functiewijziging betreft van de bestemming bedrijf naar de bestemming wonen, die zorgvuldig is ingepast in de omgeving. De bedrijfsbebouwing maakt plaats voor drie burgerwoningen. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Inleiding

De laatste versie Omgevingsverordening Gelderland is op 1 februari 2022 geconsolideerd door Provinciale Staten. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Toetsing

Woningbouw

In artikel 2.2.1.1 is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Het gaat hierbij om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-) landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Daarnaast is in artikel 2.65b (klimaatadaptatie) opgenomen dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen bevat of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte; en
- hitte.

De toetsing van het onderdeel klimaatadaptatie vindt plaats in paragraaf 4.13.

Diverse andere thema's

Uit de raadpleging van de verschillende thema's van de omgevingsverordening, blijkt dat het plangebied geen enkel belang van de provincie raakt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met het provinciaal beleid zoals benoemd in de verordening. Het plan past binnen de Regionale Woonagenda, zoals blijkt uit paragraaf 3.3.2.

3.2.3 *Natuurbeheerplan Gelderland 2022*

Inleiding

Het Natuurbeheerplan Gelderland 2022 van de provincie Gelderland, dat op 21 september 2021 is vastgesteld, beschrijft de beleidsdoelen en subsidiemogelijkheden voor ontwikkeling en beheer van (agrarische) natuurgebieden en landschaps- en waterelementen binnen de provincie. Hierin wordt aangegeven welke beheerwaardige natuur aanwezig is en welke beheerdoelen hiervoor gelden.

Toetsing

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het gebied waarvoor afzonderlijke beheerdoelen gelden.



Uitsnede uit kaart behorende bij het Natuurbeheerplan Gelderland 2022

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor wat betreft natuur beheerdoelen gelden. Onderhavig plan is niet strijdig met het natuurbeheerplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Regionaal structuurvisie Achterhoek 2012*

Inleiding

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. De gemeenteraad van Mont-

ferland heeft de visie niet formeel vastgesteld, maar daaraan wel instemming betuigd, omdat Montferland voor ruimtelijke ordening tevens deel uitmaakt van de Stadsregio. De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied;
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen zullen gevolgen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ze hebben ook invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven goed te kunnen faciliteren.

Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel is, dat de Achterhoek ook in de toekomst een vitale, regionale economie heeft en een zeer prettige omgeving blijft om in te wonen en te recreëren.

De visie sluit aan bij de Agenda 2020 van Regio Achterhoek en de provinciale regio-verkenningen. Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie:

- Samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid
- Bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal
- Balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw
- /het landschap
- Innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en energievoorziening
- Ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

Deze visie is geen blauwdruk voor hoe het allemaal zou moeten. Respect voor het Achterhoekse landschap staat voorop, maar het ruimtelijk beleid mag innovatieve en duurzame ontwikkelingen niet in de weg staan. Van belang is om flexibel te blijven.

Toetsing

De ruimtelijke kwaliteit en het behoud van kleinschaligheid in het landschap zijn speerpunten voor de leefomgeving. Het plangebied voorziet in een kwaliteitssprong met het slopen van verouderde bedrijfsbebouwing en volledige inachtneming van kleinschaligheid met vrijstaande woningen op hun erven. Daarnaast wordt er ook aandacht besteed aan hagen, zodat het gebied een landelijke uitstraling krijgt.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.3.2 Regionaal Woonagenda Achterhoek 2015-2025

Inleiding

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben samen de Regionale Woonagenda 2015-2025 vastgesteld.

In deze visie staat beschreven dat de Achterhoek een krimpregio is geworden. De gemeenten verwachten voor de toekomst dalende trends van het aantal huishoudens en inwoners. De verwachting is dat de regio even bevolkt zal zijn in 2035 als dat deze was in 2012. Het doel voor de komende jaren is een aantrekkelijk woon- en leefmilieu, een gezonde leefomgeving en mooi landschap. Dat gebeurt via 3 pijlers:

1. Evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad
2. Kwaliteit hoogwaardige woonomgeving
3. Kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen

Toetsing

In de visie staat dat de toegevoegde woningen door een vergelijkbaar aantal gesloopte woningen moeten worden gecompenseerd. Hoewel nieuwe woningen in het buitengebied niet wenselijk zijn, is het blijven investeren in de kwaliteit van de woonomgeving ook een prioriteit. De (her)inrichting een voormalig bedrijfsterrein is met voorliggend bestemmingsplan beoogd. Door het bouwen van nieuwe woningen verkleint dit de kans op leegstand, omdat het in stand houden van leegstaande bedrijfspanden ook een risico van verpaupering en vandalisme is.

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee nieuwe woningen, waarvan een 3^e woning middels een wijzigingsbevoegdheid, met duurzaamheidsnormen en zullen gasloos gestookt worden.

Ten slotte draagt het voorliggende initiatief aan bij duurzame voorzieningen doordat ze voor gezinnen bedoeld zijn, maar ook levensbestendig.

Conclusie

Voorliggend plan moet goed afgewogen worden met de bestaande woningvoorraad. Niettemin is het niet strijdig met het regionale woonbeleid.

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

Inleiding

In september 2019 zijn de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek vastgesteld door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek. Op basis van het AWLO 2017 is in dit beleidsstuk beschreven hoe de bouwopgave eruit ziet in de regio. Uit het onderzoek blijkt dat er voornamelijk behoefte is aan woningen voor starters en geschikt aanbod voor senioren zodat zij kunnen doorstromen in de woningmarkt. Er zijn regionaal drie kwaliteitscriteria opgesteld waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Het belangrijkste advies in het AWLO over nieuwbouw geeft aan dat in de bestaande woningvoorraad onvoldoende aanbod is voor starters en senioren. Koop rijwoningen en appartementen worden gezien als betaalbare woningen voor starters. Tevens is er een potentieel tekort aan koopwoningen van het type twee onder-één-kap. Daarnaast worden koop- en huur appartementen met lift als geschikt gezien voor senioren

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van twee nieuwe woningen, waarvan een 3^e woning middels een wijzigingsbevoegdheid, ter compensatie voor de sloop aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing. De te realiseren woningen betreffen rood voor rood woningen die passen in het buitengebied. De woningen zijn voornamelijk geschikt voor senioren. De ontwikkeling is in lijn met het beleid. Aan transformatie van leegstand wordt voorrang gegeven. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte in de Achterhoek. Gelet op het vorenstaande past de gewenste ontwikkeling binnen de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

Conclusie

Voorliggend plan is niet strijdig met de regionale toetsingscriteria voor woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek 2030

Inleiding

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de gemeentelijke omgevingsvisie vastgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Oude IJsselstreek haar visie aangaande het behouden en versterken van een aantrekkelijke woon-, werk-, leef- en recreatieomgeving. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan wat bewoners, ondernemers en recreanten belangrijk vinden.

Er zijn zeven opgaven genoemd:

- ‘Benut de stroom van de Oude IJssel’ met bijvoorbeeld recreatie of ecologie;
- ‘Florerende Smart Industry’: de gemeente moet goed bereikbaar zijn en een aantrekkelijk vestigingsklimaat hebben;
- ‘Vitaal platteland’ met onder andere lokale voedselketen en nieuwe (woon)erven;
- ‘De allernieuwste energie’ met duurzaamheid en hernieuwbare energie als gedachtegang;
- ‘Groene parels’: de biodiversiteit en het groene karakter moeten versterkt worden;
- ‘Gezond oud worden en gezond jong zijn’: bewegen, ontmoeten, goed kunnen wonen;
- ‘Het witte vel’ is de onbekende toekomst. Dat wil zeggen experimenteren, samen toekomst maken.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling beantwoordt nadrukkelijk aan de opgaven van de omgevingsvisie Oude IJsselstreek op het gebied van wonen. De ontwikkeling versterkt het imago van de gemeente Oude IJsselstreek als groene woongemeente, waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden benadrukt en de transformatie inspeelt op levensloopbestendigheid.

Tevens voorziet het plan in een afname van verharding, waardoor meer robuustheid wordt gecreëerd ten aanzien van klimaatverandering. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling past binnen de kaders en het gedachtegoed van de Omgevingsvisie.

Conclusie

Voorliggend plan voldoet aan de vereisten van de gemeentelijke visie.

3.4.2 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek 2018 en Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2018 een woonvisie vastgesteld. De woonvisie is in vijf grote onderdelen gesplitst:

- flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen
- visie op sociale huurvoorraad
- visie op woonzorg
- visie op verduurzaming
- visie op woningvoorraad en waarde behoud

De gemeente Oude IJsselstreek heeft met een krimp van de bevolking te maken. Er zal altijd nieuwbouw nodig blijven, maar daar zal sloop tegenover moeten staan om contingent te 'kweken', want:

- de bevolkingssamenstelling verschuift, dus de vraag ook; hier is niet altijd een passend aanbod voor beschikbaar;
- door deze verschuiving wordt een deel van het aanbod/de voorraad incourant en zal uit de markt vallen (of eruit genomen moeten worden);
- deze transitie gaat gepaard met de verduurzamingsoperatie van de voorraad, alleen woningen met een goede energieprestatie hebben toekomstwaarde.

De vraag is hoe snel de transitie zich gaat voltrekken. Binnen 10 jaar wordt echter volgens de prognoses de krimp voelbaar: prijsdaling van leeggekomen woningen en leegstand aan de onderkant van de woningmarkt.

Op 24 november 2016 heeft de gemeenteraad de Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (hierna: WBP) vastgesteld. De WBP is de gemeentelijke vertaling van de woningbouwafspraken die binnen de regio in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 zijn gemaakt.

Toetsing

De onderdelen 'visie op verduurzaming' en 'visie op waarde behoud' zijn voor dit plan het meest van belang. Het doel is om in 2030 een energie-neutrale gemeente te krijgen. De maatregelen rondom isolatie, efficiënte energieverbruik en het stimuleren van individuele en collectieve energieopwekking zijn voor de komende jaren de prioriteiten. Daarnaast is de gemeente met een integrale methode 'The Natural Step (TNS)' aan het experimenteren. Dit concept is bedoeld om een integrale benadering van circulaire economie te kunnen toetsen.

Voorliggend plan hecht veel belang aan duurzaamheid. De woningen zullen aan de bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) en aan de milieuprestatie gebouwen (MPG) normen voldoen. Zonnepanelen en warmtepompen zullen geïmplementeerd worden.

De toegangsweg zal half verhard zijn, zodat het water makkelijker de grond in kan gaan. Regenwater wordt opgevangen via een infiltratievoorziening.

Daarnaast wil de gemeente het kwaliteitsniveau en de waarde van de woningen borgen. De verschuiving van de woningvraag naar kleinere huishoudens moet niet ten koste gaan van verloedering van grotere woningen. De leegstand van bedrijfspanden moet echter ook voorkomen worden in het buitengebied, met het voorliggende initiatief zorgt dat de leegkomende bedrijfspanden gesloopt gaan worden en er worden duurzame en levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

De Beleidsnotitie Woningbouwplanning toont aan dat de plancapaciteit naar beneden moet gebracht worden, omdat er te veel woningbouwprojecten voor de periode 2016-2025 zijn.

Conclusie

Onderhavig plan past niet helemaal binnen de visie. Voorliggend plan sluit goed aan bij het duurzaamheidsbeleid. De vrijstaande woningen voldoen niet aan het kenmerk van kleinere woningen. Echter bestaat er ook een opgave om de kwaliteit van het buitengebied te behouden dan wel te verbeteren. Daar voldoet het plan aan. Een vergelijking van de huidige en de toekomstige situatie laat echter zien dat de voordelen van het plan op dit punt zwaarder wegen dan de nadelen. De beoogde ontwikkeling voorkomt leegstand en verloedering van de bestaande situatie.

Daarom kan er geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met de woonvisie en de beleidsnotitie.

3.4.3 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Inleiding

In de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' wordt aanbevolen om lokaal een kader vast te stellen over de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad de laatste versie van de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' de kaders voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Uit de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid. De levensloopgeschikte woningen zijn voor de doelgroep senioren bedoeld, daarbij gaat het om woningen waarbij (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers aanwezig zijn. Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen.

In het kader van de juiste woning op de juiste plek zijn vijf typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

- bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten';
- bouwen op uitleglocaties aan de rand van grote kernen;
- buitengebied: woningsplitsing;
- buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's);
- buitengebied: landgoederen;

Toetsing

Het bedrijfspand dat leeg komt te staan komt niet direct in aanmerking voor dit beleid, omdat het geen landbouw gerelateerd bedrijf is. Niet-agrarische bedrijven kunnen ook op dit beleid van toepassing worden verklaard, gezien de grote kwaliteitswinst die er gemaakt kan worden. Met de functieverandering kan ingestemd worden, mits aan bepaalde criteria wordt voldaan:

- De bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met ten minste 50%.
- Landschappelijke inpassing van de locatie op basis van het Landschapsontwikkelingsplan geldt in alle situaties als randvoorwaarde.
- Alle opstallen worden gesloopt. En dat niet alleen, om twee woningen mogelijk te maken dient minimaal 1750m² gesloopt te worden. Op het terrein van Geurinkstraat 1 b wordt 1.450 m² gesloopt. Daarnaast wordt op het perceel Geurinkstraat 3 635 m² gesloopt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorwaarde dat voor de eerste te bouwen nieuwe woning 750 m² gesloopt moet worden en voor de extra woning 1000 m². Er wordt nu 335 m² te veel gesloopt dan benodigd voor voorliggende functiewijziging. Deze vierkante meters mogen straks gebruikt worden ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.
- Hiermee wordt voldaan aan de vereisten om nieuwe woningbouw ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken. Met de partijen wordt een anterieure overeenkomst ondertekent.

Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen, waarvan een 3^e woning middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarmee bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden. Tevens wordt de bebouwingsoppervlakte sterk gereduceerd en wordt de verharde grond grotendeels tuin en daarbij groen ingericht en wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het beleid over de functieverandering naar 'Wonen' in het buitengebied.

3.4.4 Visie op landschap, natuur en groene kernen

Algemeen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenste 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

Vanwege de functieverandering is een landschappelijke inpassing vereist. Er worden hagen en inheemse beplanting aangebracht. De beoogde ontwikkeling wordt conform het landschappelijk inpassingsplan zoals in bijlage 6 opgenomen uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'landschap' vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

3.4.5 Welstand

Inleiding

Het welstandsbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek is omschreven in de Welstandsnota Gemeente Oude IJsselstreek. De nota is op 19 september 2013 vastgesteld. In de nota staan welstandscriteria die worden gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand.

Toetsing

Het plangebied ligt in deze nota binnen het gebied 'Buitengebied'. Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied. Bij de voorgenomen ontwikkeling is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met de beoogde ontwikkeling wordt zo veel mogelijk ingespeeld op de karakteristiek van het omliggende gebied. Het plangebied (functieverandering en nieuwbouw) valt binnen welstandsniveau 2. De welstandsbeoordeling richt zich voor dit niveau op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voorliggend initiatief zorgt ervoor dat de rooijlijn van de nieuwe woningen ongeveer gelijkgetrokken wordt met de naast gelegen woningen. Daarnaast sluiten de bouwmassa en de vorm aan bij die van de omgeving. De toevoeging van begroeiing en het slopen van het bedrijfspand verminderen de 'horizonverstopping' en bieden een kwaliteitssprong aan de directe omgeving.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de bestaande karakteristiek van het gebied.

3.5 Conclusie

Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4 Planologische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. De onderzoeken werden opgesteld op basis van de eerste planversie. Dit eerste ontwerp beoogde drie woningen. De woning aan de westzijde is in de huidige situatie niet opgenomen, omdat er niet genoeg verevening is gevonden. Er wordt gekozen om de onderzoeken niet aan te passen naar twee woningen, zodat een nieuw onderzoek, mits nog geldig, niet noodzakelijk is bij een eventuele toevoeging van die derde woning. Uitgegaan is nu van de totale situatie waarbij tevens de wijzigingsbevoegdheid is onderzocht op de haalbaarheid. Daarnaast heeft onderhavig plan ook betrekking op de locatie Geurinkstraat 3. Op deze locatie worden bijgebouwen gesloopt om te compenseren voor de te realiseren woningen. Diverse aspecten in dit hoofdstuk hebben verder geen betrekking op Geurinkstraat 3, zodoende wordt Geurinkstraat 3 enkel beschouwd bij de aspecten waar de wijziging op deze locatie daadwerkelijk invloed heeft. Verder geeft dit hoofdstuk een samenvatting van de onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de feitelijke onderzoeken.

4.1 Archeologie

4.1.1 Algemeen

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in 2007 van kracht is geworden. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De wet vervangt onder meer de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen en nieuwe bepalingen met lokale gevolgen.

Op basis van de Wro is de opname van archeologie in bestemmingsplannen als eis geformuleerd. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij het gemeentelijke bestemmingsplan een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de

grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hiermee is de bescherming van archeologische waarden in beginsel ruimtelijk geborgd.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is geen archeologische waarde voor het betreffende perceel opgenomen. Dit betekent dat voor deze gronden geen onderzoek is vereist. Er is dan ook geen onderzoek uitgevoerd naar archeologische waarden. Ondanks dat de gronden geen archeologische verwachting hebben geldt altijd de verplichting om een voorwerp waarvan hij vermoedt dat het om een archeologische vondst gaat, zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap (artikel 5.10 lid 1 Erfgoedwet).

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

Algemeen

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Onderzoek

Voor de gronden van de Geurinkstraat 1b is een bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De bodem op de locatie is plaatselijk zwak baksteenhoudend in de bovengrond. Tevens is de bodem ter plaatse van de half puinverharding volledig puinhoudend;
- In zowel de boven- als in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan nikkel boven de streefwaarde aangetroffen. Ook de parameters barium en cadmium zijn licht verhoogd boven de streefwaarde aangetroffen. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen;
- Zowel visueel als analytisch is er in mengmonster AMM01 (samengesteld ter plaatse van de druppelzone) als in APMM02 (samengesteld ter plaatse van de puinverharding) geen asbest aangetroffen;
- De hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

³ De Klinker (2021). Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, Geurinkstraat 1B Silvolde. Rapportnummer: K221010021. Datum: 29 november 2021.

Ten aanzien van het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen, zoals nikkel, barium en cadmium, in het freatisch grondwater kan worden opgemerkt dat dergelijke verhoogde gehalten op tal van onverdachte locaties in Nederland regelmatig voorkomen. De gehalten worden vaak in verhoogde mate aangetoond zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten zware metalen kunnen o.a. worden veroorzaakt door wisselende milieumomstandigheden in de bodem alsmede door diverse bodemprocessen. Het betreft hier dus ook een van nature verhoogd gehalte. Analytisch is, ten tijde van het bodemonderzoek in 1997, in peilbuis 07 (de peilbuis die nu opnieuw bemonsterd is) een licht verhoogd gehalte aan nikkel gemeten boven de streefwaarde. Zware metalen in het grondwater kunnen sterk fluctueren.

De voormalige bedrijfswoning is al jaren geleden afgesplitst van het bedrijf. De voormalige bedrijfswoning is ook fysiek van het bedrijfsterrein afgesplitst. Er is sprake van een separate oprit en tussen de percelen staat een hoge erfafscheiding. op basis van historische kaarten is er geen sprake van een verdachte locatie op het gebied van mogelijke bodemverontreiniging. Op de asbestdakenkaart Gelderland is het perceel ook onverdacht.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Ecologie

Algemeen

De bescherming van plant- en diersoorten alsmede de bescherming van bepaalde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast is de gebiedsbescherming vastgelegd in provinciale verordeningen, waaronder de bescherming van Natuurnetwerk Nederland. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of als gevolg van de ontwikkeling sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat van een negatief effect op beschermde natuurgebieden en -soorten geen sprake is of dat daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Geurinkstraat 1b

Voor het aspect ecologie is een quick scan⁴ ecologie uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten.

Gebiedsbescherming

Op korte afstand van de Geurinkstraat 1b is geen Nederlands Natura 2000 gebied gelegen. Wel is gekeken of de ontwikkeling met het oog op stikstof effect heeft op Natura 2000-gebieden. Dit onderdeel wordt behandeld in paragraaf 4.4. Uit de quick scan blijkt verder dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van

⁴ SAB (2022). Quick scan natuur. Geurinkstraat 1b Silvolde. Datum:14 februari 2022.

deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt omdat zanderig terrein en ondiepe poelen ontbreken. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen, open grond af te dekken en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen. Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Houtopstanden

Binnen het plangebied is geen houtopstand aanwezig. In het plangebied zijn wel bomen en struiken aanwezig. Maar deze bomen en struiken zijn geen onderdeel van een eenheid bomen en struiken waarvan de oppervlakte groter is dan duizend vierkante meter en zijn ook geen onderdeel van een rijbeplanting die groter is dan 20 bomen. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Geurinkstraat 3

Naast de locatie Geurinkstraat 1b wordt tevens bebouwing gesloopt op Geurinkstraat 3. Ook voor deze locatie dient te worden aangetoond dat er geen overtredingen plaats vinden in het kader van de Wet natuurbescherming. Zodoende is ook voor deze locatie een quick scan⁵ ecologie uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten.

⁵ Natuurbank Overijssel (2023). Quick scan natuurwaardenonderzoek. Geurinkstraat 3
Silvolde. Projectnummer 4979. Datum: 17 januari 2023.

Gebiedsbescherming

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, wordt nader behandeld in paragraaf 4.4. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden eveneens uitgesloten.

Soortenbescherming

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 en mogelijk nestelen er vogels onder de overkapping. Amfibieën en grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. Vleermuizen bezetten ook geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

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 overkapping wordt gesloopt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

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

Houtopstanden

Binnen het plangebied is geen houtopstand aanwezig.

Conclusie

Het aspect natuur zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor "significante negatieve effecten" hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase.

Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

Voor de realisatie van de woning en de sloop van de bebouwing is een stikstofonderzoek⁶ uitgevoerd. In het onderzoek is er met behulp van modelberekeningen onderzoek gedaan naar de bijdrage van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van de emissies van stikstofoxiden (NOx) die ontstaan in de beoogde situatie. Dit is zowel gedaan voor de activiteiten bij aanleg als bij de activiteiten bij gebruik van het te beogen project.

Aanlegfase

Het plan voorziet in de sloop van verschillende gebouwen en de realisatie van 2 woningen en 1 woning welke door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd.

Mobiele werktuigen

Voor de aanleg en sloop zal gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen. In overleg met de opdrachtgever is een inschatting gemaakt van het gebruik van mobiele werktuigen op basis van cijfers uit vergelijkbare projecten. De effectieve sloop- en bouwtijd duurt in totaal 1 jaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het groot materieel en het te verwachten diesilverbruik in deze periode.

Overzicht inzet groot materieel

Voertuig	Vermogen in kW	Leeftijd	Bedrijfsduur/jaar	Brandstofverbruik (liters/jaar)
Sloopkraan	130 - 300	stage IIIB	ca. 50	ca. 1.000
Shovel	75 - 130	stage IIIB	ca. 50	ca. 500
Graafmachine	75 - 130	stage IIIB	ca. 75	ca. 800
Boor-/Heistelling	300 - 560	stage IIIB	ca. 20	ca. 800
Mobiele kraan	130 - 300	stage IIIB	ca. 125	ca. 2.500
Betonpomp	130 - 300	stage IIIB	ca. 16	ca. 400

Bouwverkeer

Ten behoeve van de aan- en afvoer van bouwmaterialen en het personeel ter plaatse vindt van en naar de ontwikkellocatie werkverkeer plaats. Maximaal komen er per jaar 700 busjes (lichtverkeer) en 60 vrachtwagen per dag naar het plangebied, dat zijn respectievelijk circa 1.400 en 120 bewegingen. Het bouwverkeer is gemodelleerd vanuit de ontwikkellocatie tot aan het kruispunt Kapelweg/Oude Dinxperloseweg. Hierna is het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer te onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt en derhalve opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

⁶ SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie Geurinkstraat 1b, Silvolde. Projectnummer 210416. Datum: 21 februari 2023.

Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. En is het resultaat 0,00 mol stikstof/ha/j op de geplaatste rekenpunten op de grens van de nabij Duitse Natura 2000 gebieden. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Gebruiksfase

Het plan voorziet in de realisatie van 2 woningen en 1 woning welke door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd. De voor stikstofdepositie relevante bronnen voor dit plan in de gebruiksfase betreffen de stookinstallaties van de te realiseren nieuwbouw en de aantrekkende verkeersbewegingen ten gevolge van het plan.

Stookinstallaties

De nieuwbouw krijgt geen aansluiting op het gastransportnet (Wet voortgang energietransitie, 01-07-2018) en is haardloos verwarmd. Er vindt derhalve geen stikstofdepositie naar de lucht plaats ten gevolge van stikstof emitterende stookinstallaties. De stikstofdepositie voor de gebruiksfase betreft voor dit plan enkel de stikstofdepositie door de verkeersgeneratie.

Verkeer

Aan de hand van CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021, is de verkeersgeneratie bepaald. Op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2020) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Oude IJsselstreek wordt geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

Berekening verkeersgeneratie per etmaal

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Vrijstaande woning	3	8,2	woning	24,6 per dag
<i>totaal afgerond</i>	3			<i>9.000 per jaar</i>

Bovenop de hierboven beschreven verkeersgeneratie wordt gerekend met een aantrekkende werking voor middelzwaar vrachtverkeer van 1% van de totale verkeersgeneratie. In dit geval betreft dit, naar boven afgerond, gemiddeld per jaar 90 middelzware vrachtverkeersbewegingen per jaar.

Het verkeer is gemodelleerd vanaf de nieuwbouw tot aan de Oude Dinxperloseweg. Dit is iets ruimer dan de checklist van de Provincie Gelderland en de daarin opgenomen uitgangspunten voor het modelleren van wegverkeer. Voor licht verkeer geldt een lengte van 50 meter en 150 meter voor middelzwaar vrachtverkeer. Deze afstanden gelden voor een modellering op de openbare weg. Vanaf de genoemde punten is het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer te onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt en derhalve opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. En is het resultaat 0,00 mol stikstof/ha/j op de geplaatste rekenpunten op de grens van de nabij Duitse Natura 2000 gebieden. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect stikstof zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Dit besluit bevat de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater. Met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Oude IJsselstreek.

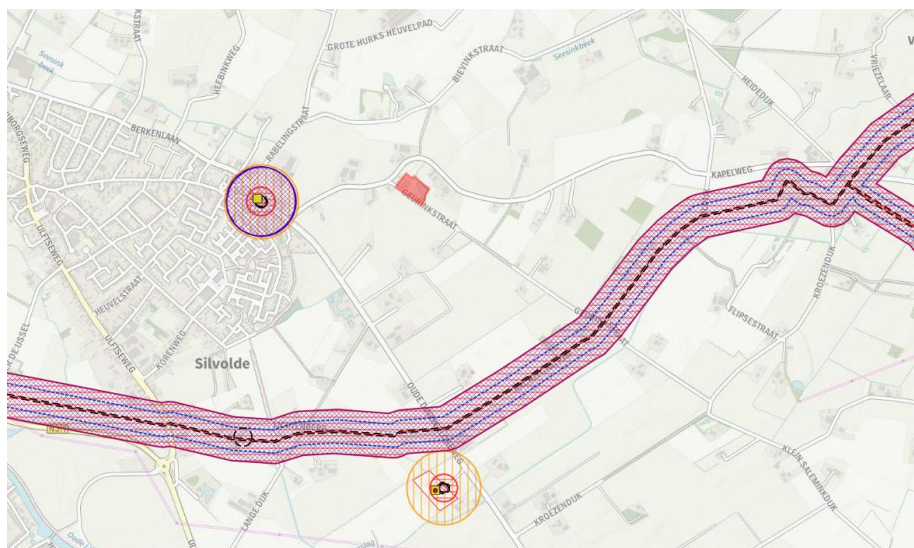
Door de gemeente Oude IJsselstreek is lokaal externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek is vastgesteld op 18 februari 2010. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oude IJsselstreek wordt een afweging gemaakt tussen twee uitgangspunten:

- veiligheid in woonwijken en
- het niet onnodig frustreren van bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen.

Toetsing

Raadpleging van de risicokaart heeft laten zien dat het plan niet ligt binnen risicocontouren of invloedsgebieden van risicobronnen. Dit aspect behoeft geen nader onderzoek, hieronder wordt enkel de toetsing weergegeven.

Voor de selectie van risicobronnen is gebruik gemaakt van de ev-signaleringskaart. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede hiervan. Het rode vlak is het plangebied.



Uitsnede ev-signaleringskaart (bron: omgevingsdienst Achterhoek)

LPG-tankstation

Op circa 570 meter ten westen van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Dergelijke inrichtingen vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi geeft een invloedsgebied van 150 meter en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations geeft een effectafstand van 160 meter. Beide zones reiken niet tot aan het plangebied, daarmee is het LPG-tankstation niet relevant voor externe veiligheid.

Buisleidingen

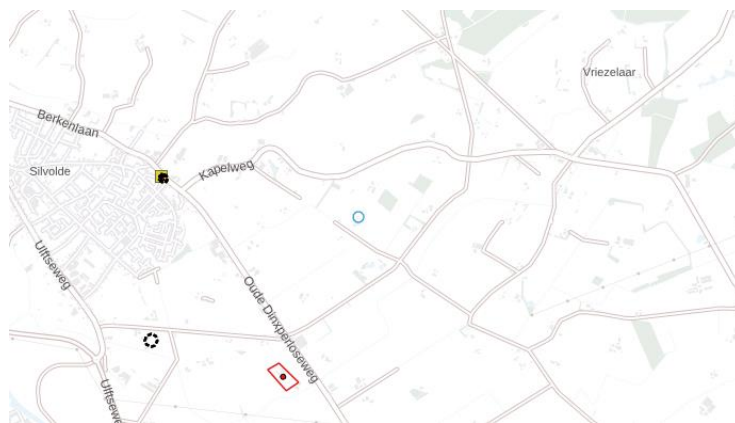
Hogedrukaardgasleidingen: N-569-80

Op circa 870 meter ten zuid(oosten) van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding (N-569-80). Deze buisleiding valt onder het Bevb en kent, volgens de EV-Signaleringskaart, een invloedsgebied (1% letaliteitszone) van 95 meter. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied en de buisleidingen is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Overige risicobronnen

Overige risicobronnen liggen op grotere afstand en de invloedsgebieden van deze risicobronnen reiken niet tot aan het plangebied. Daarmee zijn er geen risicobronnen relevant voor het beoogde plan.

De plaatsgebonden risicocontouren van de bovenstaande risicobronnen reiken niet tot de planlocatie. Daarnaast reiken er ook geen invloedsgebieden over het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde plan.



Uitsnede risicokaart blauwe cirkel is het plangebied Bron: risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids-overlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een plan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. Aangezien het plangebied niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg en/of in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein, is alleen aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaai.

Toetsing

Aan de Geurinkstraat 1b bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te vervangen voor twee nieuwe woningen, waarvan een 3^e woning middels een wijzigingsbevoegdheid. In het onderzoek is ook de toekomstige woning getoetst om voor deze locatie ook alvast de haalbaarheid te onderzoeken. Daarnaast wordt beoogd de naastgelegen bestaande bedrijfswoning om te vormen naar een burgerwoning. Het bestemmingsplan zal hiervoor moeten worden aangepast. In het kader van het be-

stemmingsplan is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï.

Op basis van onderhavig onderzoek⁷, waarbij is getoetst op de randen van het bouwvlak vanuit de verbeelding, kan de volgende conclusie worden getrokken:

Van elke individueel te onderscheiden weg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan de Wet Geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeer, vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

De omgeving van het plangebied typeert zich door de afwisseling van woon- en agrarische bestemmingen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect geur.

Uit de quick scan geurhinder⁸ komt naar voren dat binnen 500 meter van het plangebied 3 veehouderijen zijn gelegen met va-dieren (dieren waarvoor een vaste afstand geldt). Er is géén sprake van veehouderijen met ou-dieren (dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld) binnen een straal van 500 meter. Gezien onderhavig plangebied in het buitengebied ligt, en eveneens in een concentratiegebied, geldt een richtafstand van 50 meter voor va-dieren. Hieraan wordt voldaan voor alle in de omgeving gelegen veehouderijen.

Voor mestopslagen van 350 m² of groter dient de minimumafstand 100 meter te bedragen. Omliggende veehouderijen, behalve de manege op Kapelweg 1c, bevinden zich op meer dan 100 meter van de voorgenomen ontwikkeling. Van een mestopslag in de omvang van 350 m² is bij de manege op Kapelweg 1c geen sprake. Het ligt bij dit

⁷ SAB (2021). Onderzoek akoestiek wegverkeerslawaaï Geurinkstraat Silvolde. Projectnummer 230416. Datum: 23 december 2021.

⁸ SAB (2022). Quickscan geurhinder Geurinkstraat 1b. Projectnummer 210416. Datum: 20 oktober 2022.

bedrijf niet voor de hand dat hiervan in de toekomst sprake zal zijn, gezien het soort bedrijf. Er is daarom geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering bij het aanhouden van een afstand van 50 meter in plaats van een afstand van 100 meter.

Conclusie

Het aspect geur zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Van toepassing is hiervoor hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij woningbouwlocaties geldt een ondergrens van 1.500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling van geringe omvang, maximaal 3 woningen (maximaal 2 woningen met voorliggend plan en nog 1 woning in de toekomst) en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren.

Tevens blijkt uit algemeen beschikbare informatie dat de blootstelling ter plaatse acceptabel is; de achtergrondconcentraties van NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ bevinden zich ver onder de grenswaarden. Er hoeft daarom niet nader op het aspect luchtkwaliteit in te worden gegaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Milieuzonering

Algemeen

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven en inrichtingen kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Het doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Toetsing

SAB heeft door middel van een quick scan⁹ gekeken naar de invloed van de ontwikkeling en die van de omgeving op de beoogde ontwikkeling.

Hinder van plan op omgeving

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen en de sloop van bebouwing ter plaatse van Geurinkstraat 1b en 3. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie en de sloop en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten is er eveneens geen sprake van een hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing van de woningen richting de omgeving noodzakelijk is.

⁹ SAB (2022). Quick scan bedrijven en milieuzonering Woningbouwontwikkeling Geurinkstraat 1b. Projectnummer 210416. Datum: 4 oktober 2022.

Hinder van omgeving op plangebied

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.

De gemeten afstand van de volgende paragrafen werd telkens vanaf de dichtstbijzijnde woning van de hinderveroorzakende functie gemeten¹⁰.

Recreatie

Direct ten oosten van de ontwikkelingslocatie is sprake van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de functieaanduidingen 'kampeerterrein' en 'bedrijfswoning'. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bed en breakfast in een bedrijfswoning; behoud, herstel en ontwikkeling van houtsin-gels; aan huis verbonden beroep; horeca als ondergeschikte nevenactiviteit in de vorm van een kantine; detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in de vorm van een kampwinkel; kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening, met dien verstande dat voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringenstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de blad-worpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte; aan huis verbonden beroep.

De functieaanduidingen die op het perceel gelden, geven de huidige feitelijke situatie aan.

In de feitelijke situatie is hier een kampeerterrein gevestigd. Dit valt onder kampeerterrein, vakantiecentra met keuken, met een milieucategorie 3.1.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustig buitengebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kampeert- rein	Kampeert- rein, vakantie- centra met keuken	30	0	50	30	+/- 103 m (woning vooraan, westzijde van de toegangs- weg)

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in rustig buitengebied maximaal 50 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

¹⁰ De afstanden werden op basis van het voorliggende plan en ruimtelijke plannen gemeten.

Sport

Ten noorden van de ontwikkellocatie is een paardenmanege gelegen. Deze is ook zo met een functieaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. Volgens de VNG-publicatie valt een paardenmanege onder milieucategorie 3.1. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden in meters per aspect weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustig buitengebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Paardenmanege	Manege	50	30	30	0	+/- 96 m (woning achteraan)

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dergelijk bedrijf in rustig buitengebied maximaal 50 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Agrarisch

Ten noorden en ten westen van de ontwikkellocatie zijn er veehouderijen gelegen. Volgens de VNG-publicatie valt een veehouderij onder milieucategorie 3.2. In navolgende tabel zijn de richtafstanden in meters per aspect weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustig buitengebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Veehouderijen (Rabelingstraat 2, Bievinkstraat 5)	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	Rabelingstraat 2: +/- 450 m, woning vooraan westzijde Bievinkstraat 5: +/- 350 m woning achteraan

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dergelijk bedrijf in rustig buitengebied maximaal 100 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijf

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie is een agrarisch loonbedrijf met kleinschalige mestbewerking gelegen. Deze is ook zo met een functieaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. De functieaanduiding geeft aan dat maximaal 25.000 ton mestbewerking per jaar toegestaan is. Volgens de VNG-publicatie valt een dergelijk bedrijf onder milieucategorie 3.1. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden in meters per aspect weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustig buitengebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Loonbedrijf mestbewer- king	algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	+/- 210 m (woning voor- aan, westzijde)

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in rustig buitengebied maximaal 50 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

4.10.1.1 Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroei-model. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire

kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

4.10.1.2 Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarkvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

4.10.1.3 Waterschapsbeleid Rijn en IJssel

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een gemeentelijk waterplan opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen.

Naast het gemeentelijk waterplan geldt ook het gemeentelijk rioleringsplan. In het rioleringsplan wordt aangegeven dat een particulier een eigenverantwoordelijkheid heeft voor het hemelwater dat op eigenterrein valt. Bij nieuwbouw verwerkt de particulier het hemelwater op eigen perceel.

4.10.2 Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets¹¹ doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de normale procedure valt. De vragen die worden gesteld in de digitale watertoets met betrekking tot het aspect water zijn allen positief. Het verhard oppervlak wordt niet meer dan bestaand en het regenwater kan worden afgekoppeld van het afvalwater. De digitale watertoets geeft aan dat er sprake is van een korte procedure. Het is daarom voldoende om hieronder aan te geven hoe in de plangebied om zal worden gegaan met het aspect water.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	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 1m 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 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m 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 perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1

¹¹ Digitale watertoets (2022) locatie Geurinkstraat 1b Silvolde 11 juli 2022.

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 nabij het plangebied die milieuhygiënische 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 HEN 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

4.10.2.1 Afvalwater

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hemelwater en afvalwater worden apart ingezameld. De gemeente verzorgt de aansluiting voor vuilwater tot aan de perceelgrens van de kavel. Op het eigen terrein moeten de toekomstige bewoners zelf zorgdragen voor de aanleg en aansluiting op deze riolering.

4.10.2.2 Hemelwater

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is voor bebouwd gebied een werk-norm van toepassing, waarbij de kans dat het peil van het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (inundatie) kleiner of gelijk is aan 1 x per 100 jaar (bui 100). Dit is tevens de norm waarmee het waterschap het bestaande oppervlaktewaterstelsel in bebouwd gebied toetst. Waterschap Rijn en IJssel houdt daarbij rekening met een toeslag van 10% op de omvang van de gehanteerde buien vanwege de verwachte klimaatontwikkelingen.

Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert daarnaast het uitgangspunt dat een zomerse bui met een herhalingsdij van 1 keer per 10 jaar (bui 10+10%) vertraagd afgevoerd moet worden. Bij bui 100+10% mag geen wateroverlast optreden.

Voor de herontwikkeling in het plangebied heeft afstemming plaatsgevonden tussen gemeente en waterschap Rijn en IJssel om te bepalen aan welke eisen het plan moet voldoen met betrekking tot het opvangen en afhandelen van hemelwater. De afvoer van het hemelwater gaat niet via het riool, dit water moet geïnfiltreerd worden per woning of (in uitzondering) als een gezamenlijke voorziening (waterretentie). Daarbij is het uitgangspunt dat 10% van de bruto oppervlakte van de locatie beschikbaar moet zijn voor waterinfiltratie (conform: Gemeentelijk Rioleringsplan Oude IJsselstreek 2017-2020).

De huidige situatie is sterk verhard. Met het perceel van de bestaande bedrijfswoning niet meegeteld, is bijna 60% van de oppervlakte (2200 m²) verhard. Op de locatie Geurinkstraat 3 worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt waarvoor geen nieuwbouw op locatie terug wordt gerealiseerd. De toekomstige situatie leidt tot een sterke afname van de verharding met het aanleggen van ruime percelen met tuin en onbebouwde gronden. Er wordt verwacht dat de beoogde ontwikkelingen derhalve gunstig is voor het aspect 'water'.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- 1 Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings- plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Indien belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

- 2 In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten;
- 3 Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toetsing MER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het slopen van bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van een woonfunctie (twee nieuwe woningen met mogelijkheid tot derde woning en omvorming één bedrijfswoning tot burgerwoning). De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplicht, welke ligt op 2000 woningen, wordt niet behaald. Zodoende kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Onderhavige toelichting voorziet hierin.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval, zie daarvoor onder andere de uitspraak van de Afdeling ECLI:NL:RVS:2020:729. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied (Korenburgerveen) bedraagt circa 18 kilometer. De Natura 2000-gebieden in Duitsland net over de grens liggen op een kortere afstand.

Gelet op de soort activiteit (sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing met herbouw van twee woningen met mogelijkheid tot derde woning en een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied.

Uit de (milieu)onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan, blijkt dat er ook geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het stoppen van de bedrijfsvoering heeft in het buitengebied alleen maar gunstige effecten voor de omliggende gronden. Echter volgens jurisprudentie is geen negatieve gevolgen voor het milieu niet de enige beoordelingsgrond voor een stedelijk ontwikkelingsproject. Tevens dient gekeken te worden naar de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Voor onderhavige ontwikkeling is de aard en omvang van het project dermate kleinschalig dat geoordeeld kan worden dat er wel sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, maar dat de drempelwaarde niet wordt behaald.

De Provinciale Staten van Gelderland hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en dat er geen sprake is van negatieve gevolgen voor het milieu is het niet noodzakelijk om een milieueffectrapportage op te stellen. Het aspect m.e.r. beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Algemeen

Het voorgenomen plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijf naar woningen. Met deze functiewijziging kan de verkeersgeneratie veranderen.

Toetsing

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied zich buiten de kern van Silvolde bevindt, worden de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden. De gemeente Oude IJsselstreek wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied.

Om te kunnen bepalen welk effect de ontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur, is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de situatie van het verleden met het bedrijf en die in de toekomstige situatie. De huidige situatie is een leegstaand bedrijfspand, dat geen verkeersgeneratie veroorzaakt. Gezien de bedrijfsbestemming die op het perceel rust is het inherent aan de locatie dat een functie met een zekere verkeers-genererende werking ruimtelijk inpasbaar is. Voor een berekening van de verkeersgeneratie van de situatie van toen is daarom uitgegaan van de categorie die het beste aansluit bij een autoplaatwerkerij: 'Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief'. Voor de berekening van de toekomstige situatie wordt ervan uitgegaan dat de twee woningen onder de categorie 'Koop, huis, vrijstaand' vallen. Voor het bedrijf wordt de verkeersgeneratie gemeten per 100 m² bvo. Er wordt uitgegaan van een bebouwing van circa 1.450 m² bvo. De verkeersgeneratie voor de woningen is de som van de verkeersgeneratie van in totaal drie nieuwe woningen.

¹² CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Ten slotte wordt de bestaande (voormalige) bedrijfswoning niet meegeteld, omdat deze in de toekomstige situatie blijft bestaan. Dit levert het volgende resultaat op:

	verkeersgeneratie autoplaatwerkerij	verkeersgeneratie woningen	Vershil
Minimaal	$9,1 \cdot 12 = 109,2$	$7,8 \cdot 3 = 23,4$	- 85,8
Maximaal	$10,9 \cdot 12 = 130,8$	$8,6 \cdot 3 = 25,8$	- 105

De beoogde totale ontwikkeling leidt tot een afname van de verkeersbewegingen, met ongeveer 85%. Dit deel van het buitengebied en de omwonenden zullen hiervan een positief effect hebben.

Conclusie

Zoals uit voorgaande tabel is af te leiden is de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie fors lager dan de referentiesituatie (autoplaatwerkerij). Daarmee wordt geacht dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12.2 Parkeren

Algemeen

Het voorgenomen project voorziet in een functiewijziging van een bedrijf naar twee woningen. Met deze functiewijziging kunnen aanpassingen plaatsvinden in de parkeerbehoefte.

Toetsing

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het initiatief voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruikgemaakt van de parkeernormen van de gemeente Oude IJsselstreek. Deze zijn opgenomen in de gemeentelijke nota 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan 2012-2020'.

Uit de nota volgt is dat de gemeente Oude IJsselstreek de hoge CROW-normen hanteert. Uitgangspunt is 'weinig stedelijk' en buitengebied (CROW).

Voor het huidige bedrijfspand 'Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief' geldt een maximale parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De bebouwing bedraagt 1.200 m². Deze norm levert een parkeerbehoefte op van 31,2 parkeerplaatsen ($2,6 \cdot 12 = 31,2$). Deze parkeervoorzieningen werden vooral in de buitenruimte van het plangebied gerealiseerd.

Het aandeel bezoekers (0,3 parkeerplaatsen per woning) is reeds in de gemeentelijke parkeernorm inbegrepen. Op grond van de woningtypes wordt ervan uitgegaan dat de woningen onder de categorie 'Koop, huis, vrijstaand' vallen.

De norm wordt gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning. Deze norm levert een parkeerbehoefte op van 7,2 parkeerplaatsen ($2,4 \cdot 3$). Er 4 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De initiatiefnemer voorziet tevens nog in 4 parkeerplaatsen aan het einde van de gezamenlijke erftoegangsweg.

Conclusie

Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.13 Klimaatadaptatie

Algemeen

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving 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.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Toetsing

Het voorgenomen project voorziet in een functiewijziging van een bedrijf naar twee nieuwe woningen, waarvan een 3^e woning middels een wijzigingsbevoegdheid. De huidige situatie is sterk verhard. Met het perceel van de bestaande bedrijfswoning niet meegeteld, is bijna 60% van de oppervlakte (2.200 m²) verhard. Op de locatie Geurinkstraat 3 worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt waarvoor geen nieuwbouw op locatie terug wordt gerealiseerd. De toekomstige situatie leidt tot een sterke afname van de verharding met het aanleggen van ruime percelen met tuin en onbebouwde gronden. Door de afname in verharding is er meer ruimte om hemelwater vast te houden wat ook direct de droogte tegen gaat. Door het verhard oppervlak te beperken en veel groen aan te leggen en te behouden wordt ingespeeld om hitte tegen te gaan.

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Plansystematiek

5.1 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. De planopzet is in overeenstemming met de RO-Standaarden.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Toelichting op de plansystematiek

Voor onderhavig plan is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' van toepassing. Bij het voorliggende bestemmingsplan is aangesloten bij voornoemd bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemming:
– 'Wonen'.

Bestemming 'Wonen'

Teneinde de woonfunctie op het perceel mogelijk te maken dient het plangebied bestemd te worden met de bestemming 'Wonen'. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen; twee voor de twee nieuwe woningen en één van de bestaande tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning. De bouwregels stellen voorwaarden aan de realisatie van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken. Eén woning is toegestaan per bouwvlak.

Voorts zijn er gebruiksregels opgenomen waarin wordt aangegeven welke gebruiksfuncties als strijdig met de bestemming worden gezien.

Ook zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor zowel het gebruik van de gronden als de bouwregels. Onder voorwaarden kan het college van B&W bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het verplaatsen van de woning of uitbreiding daarvan.

Ter plaatse van de locatie Geurinkstraat 3 is reeds een woonbestemming aanwezig. Het betreft hier enkel de sloop van voormalige agrarische bebouwing en de aanwezige bestemming blijft onveranderd.

Algemene gebruiksregels

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt bepaald dat het gebruik van gronden dat niet overeenkomstig met het erfinrichtingsplan is, wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Tevens is opgenomen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' pas gebruikt mogen worden als de bebouwing welke aangegeven is in bijlage 1 van de regels gesloopt is.

Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de derde woning te kunnen realiseren, indien voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden.

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of dat het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Algemeen

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde functiewijziging, gelet op het planologisch beleid, de omgevingssituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd kan worden dat voor de gewenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, plan-schade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden gerealiseerd in opdracht van de initiatiefnemer. De uit dit plan voortvloeiende kosten zullen door de initiatiefnemer worden bekostigd en drukken niet op de gemeentelijke begroting.

Het kostenverhaal van de gemeente zal deel uitmaken van de anterieure overeenkomst, die met de initiatiefnemer is afgesloten. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente Oude IJsselstreek voldoende geborgd, zodat afgezien kan worden voor het opstellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid, van de Wro). De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is niet in het geding.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

Het betreft een ontwikkeling op slechts enkele percelen, die passend is binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het onderhavig plangebied is gering van omvang en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt. Tevens raakt het plan geen (be-leids)belangen van ketenpartners, zoals de provincie of het waterschap. Daarom is geen gelegenheid tot inspraak overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening geboden.

Conform artikel 3.1.6 Bro zijn de omwonenden geïnformeerd over de beoogde functieverandering aan de Geurinkstraat 1b te Silvolde. Door de aanwezigen is het plan positief ontvangen.

7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Algemeen

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wro geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

7.2 Vooroverleg

7.2.1 *Het Rijk*

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2.2 *Provincie Gelderland*

Met voorliggend plan worden geen provinciale belangen geschaad, om deze reden is afgezien van het voeren van vooroverleg met de Provincie.

7.2.3 *Waterschap Rijn en IJssel*

In dit geval is de digitale watertoets uitgevoerd voor het plan. Hieruit kwam naar voren dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Er vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats en er is geen sprake van demping of herinrichting van watergangen. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Met de betreffende mail berichtte het waterschap dat er geen waterbelangen worden geraakt. Zie ook paragraaf 4.10 Water.

7.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van ### tot en met ### ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.