



Gemeente Oude IJsselstreek

Bestemmingsplan “Buitengebied, zorgpark Warmse Water”

Vaststelling

622.113.60

KUIPERCOMPAGNONS

Datum: December 2023

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Bestemmingsplan "Buitengebied, zorgpark Warmse Water"

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknnummer
622.113.60

datum
December 2023

bestand
J:\622\113\60\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	April 2023
Vaststelling	December 2023

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie plangebied	6
2.2 Stedenbouwkundige visie	7
2.3 Vertaling naar bestemmingsplan	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Conclusie	23
4. Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Verkeer en parkeren	24
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Geluid	28
4.5 Bodemkwaliteit	29
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	31
4.8 Water	32
4.9 Ecologie	40
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.11 Kabels en leidingen	44
5. Juridische planbeschrijving	45
5.1 Planvorm	45
5.2 Artikelsgewijze toelichting	46
6. Uitvoerbaarheid	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3 Handhavingsaspecten	50

Bijlagen

Bijlage 1	Onderzoek geurhinder veehouderijen, De Roever, 13 oktober 2022
Bijlage 2	Quicksan Wet natuurbescherming, Econsultancy, 25 april 2022
Bijlage 3	Archeologisch bureauonderzoek, Econsultancy, 9 maart 2022
Bijlage 4	Verkennd bodem- en verhardingsonderzoek, Milieutechniek ZVS, 14 februari 2022
Bijlage 5	Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, 7 november 2023
Bijlage 6	Beeldkwaliteit landschap en bebouwing, KuiperCompagnons, april 2023
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, 27 maart 2023
Bijlage 8	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 30 november 2022
Bijlage 9	Aanvullend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS, 28 november 2022
Bijlage 10	Nader soortenonderzoek, Econsultancy, 6 november 2023
Bijlage 11	Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Context

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de transformatie van een aantal agrarische percelen aan de Oude IJsselweg 3 in Terborg (gemeente Oude IJsselstreek). De bestaande agrarische bebouwing zal worden gesloopt en op de percelen wordt een zorgpark gerealiseerd. Het zorgpark zal bestaan uit ca. 10 woonzorggebouwen welke plek bieden aan maximaal 112 onzelfstandige verblijfseenheden. Met onzelfstandige verblijfseenheden worden woonruimtes bedoeld welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, welke voorzieningen gedeeld worden met anderen. In dit geval gaat het om woongroepen die op een centrale plek binnen het gebouw hun algemene voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke woonkamer en keuken, hebben.

Daarnaast biedt het zorgpark ruimte voor voorzieningen voor dagbesteding en facilitaire functies. Ook worden er twee reguliere woningen gerealiseerd. Deze twee nieuwe woningen zijn bedoeld als vervangende huisvesting voor de huidige bewoners van de boerderij en vormen geen onderdeel van het zorgpark.

Doel

Het nieuwe stedenbouwkundig plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (vastgesteld 28 juni 2018). Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat ruim 20 hectare grond in het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied wordt begrensd door de rivier de Oude IJssel in het noorden, de Oude IJsselweg in het zuiden en agrarische percelen aan de oost- en westzijde.



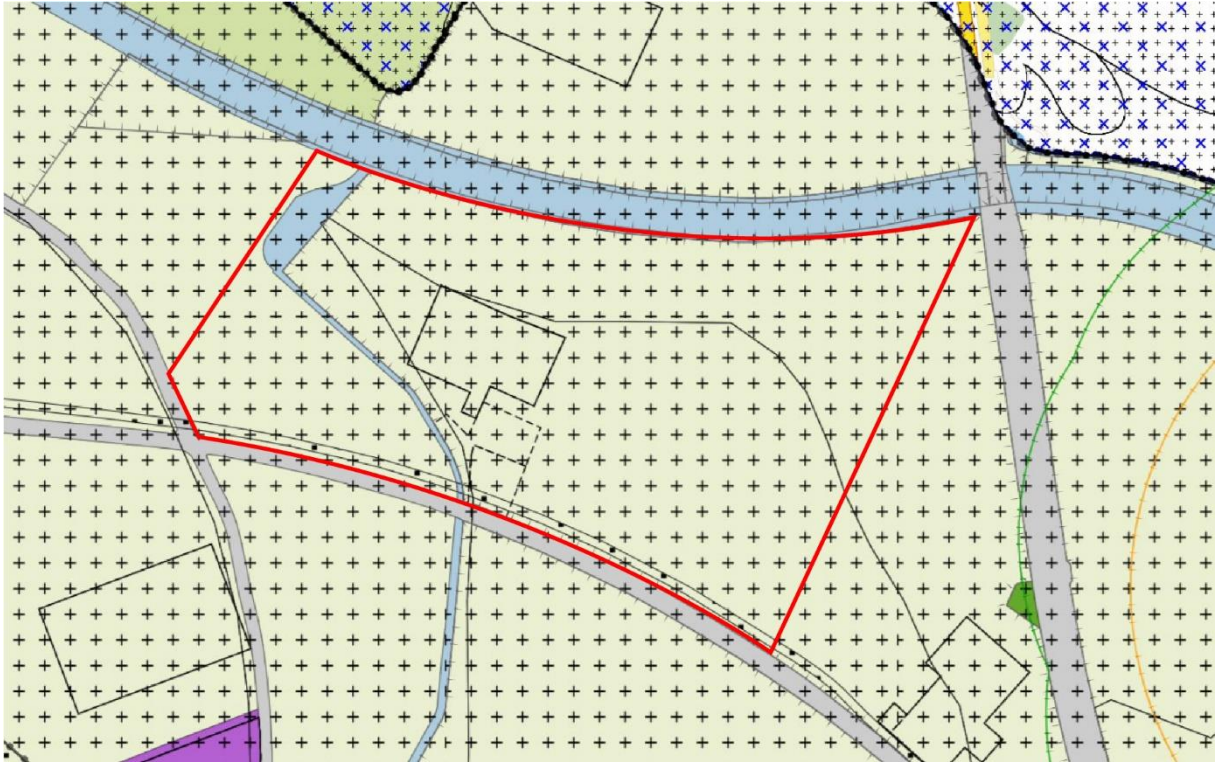
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', vastgesteld op 28 juni 2018. Hierin heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Water'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2', 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en 'Leiding – Riool'. Ook geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – Openheid'.

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd.



Afbeelding 1.2: Vigerende planologische situatie (de rode contour geeft de grens van het plangebied weer)

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving van de geschiedenis, de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 ligt de focus op respectievelijk de uitvoerbaarheid en de procedure.

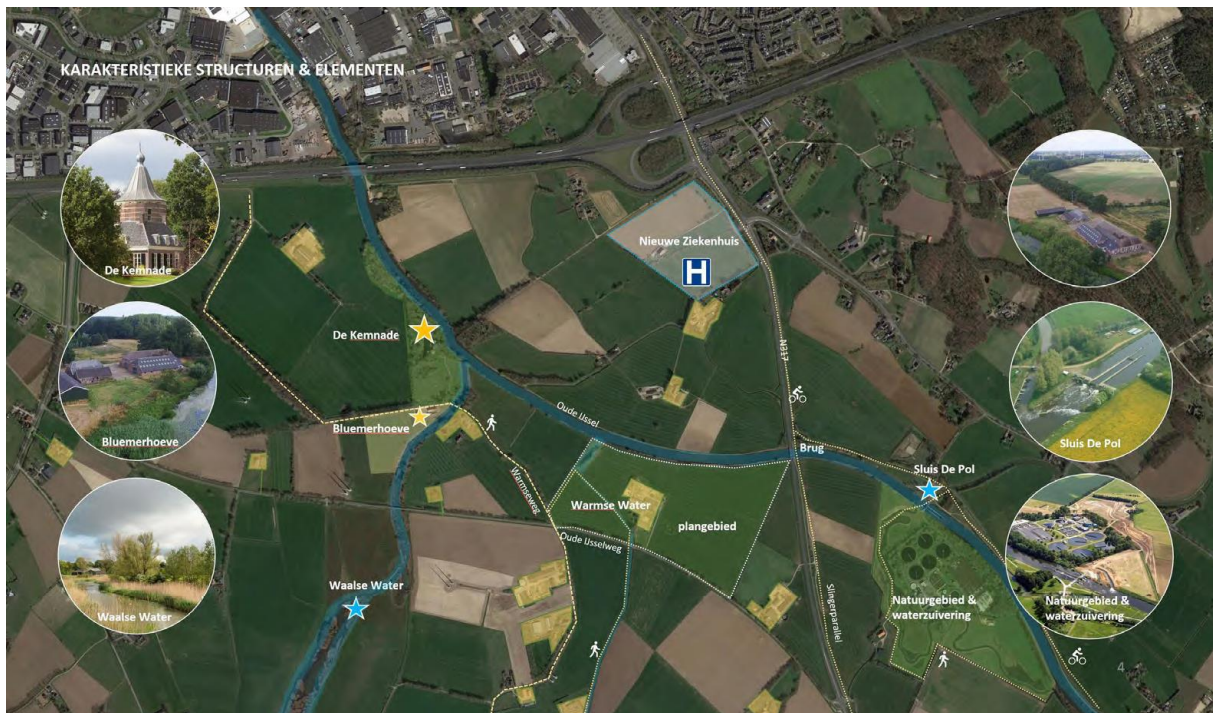
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt in het rivierenlandschap langs de Oude IJssel, tussen de rivier en de Oude IJsselweg. De huidige ligging van de rivier is vrij nieuw. Omstreeks 1960 is de Oude IJssel op deze plek 'rechtgetrokken' waarbij de waterloop in zuidwaartse richting is verlegd. Het gebied heeft nog altijd een vrij open karakter en is overwegend in gebruik als grasland. Centraal in het plangebied bevindt zich momenteel een boerderij met twee bedrijfswoningen en diverse agrarische opstallen. Voorheen was binnen het plangebied een rundveehouderij (met circa 70 melkkoeien) gevestigd met rondom open grasland / weidegronden.

Aan de hoogteverschillen in het gebied zijn geulen en ruggen te herkennen die herinneren aan vroegere waterlopen. Het meest opvallend is het lager gelegen gebied tussen de Warmse Weg en de 'Warmse Waterleiding'. Dit laatste is een oude waterloop die via het buurtschap Warm door het plangebied stroomt en daar via een vennetje in de Oude IJssel uitmondt. Zorgpark Warmse Water ontleent zijn naam aan dit beekje.

De huidige boerderij met bijbehorende opstallen is, evenals omliggende boerderij-erven, op een hoger gelegen deel gesitueerd. Op afbeelding 3.1 is een aantal markante elementen in de omgeving aangegeven, waaronder natuurgebied het Waalse Water en kasteeltje de Kemnade, op de plek waar het Waalse Water de Oude IJssel ontmoet. Ten noorden van de rivier, ontsloten vanaf de N317 komt het nieuwe Slingeland Ziekenhuis.



Afbeelding 3.1: Omgeving plangebied met karakteristieke structuren en elementen

2.2 Stedenbouwkundige visie

Met het zorgpark wordt beoogd een beschermende en beschutte omgeving te maken waar mensen met een ernstige verstandelijke beperking kunnen leven in een rustige, veilige, ruime en toch overzichtelijke leefomgeving. Daarbij wordt aangesloten op de karakteristieken van het landschap en de omliggende boerenerven. De ruimtelijke opzet wordt gekenmerkt door vier vrij-liggende erven op de hogere ruggen in het landschap waarbinnen de bebouwing is geconcentreerd: drie woonzorg-erven voor de toekomstige cliënten en een woonerf met twee woningen als vervanging voor de voormalige boerderij.

Tussen deze erven liggen open, landschappelijk ingerichte ruimtes met vrij doorzicht tussen de Oude IJsselweg en de rivier. De lager gelegen gebieden langs de Oude IJssel bestaan uit open blijvend landschap. Daar kunnen agrarische vormen van dagbesteding plaatsvinden (dierenweides, teelt van groentes en gewassen, een pluktuin enz.). Daarnaast zijn er voetpaden, verblijfsplekken en leent het gebied zich voor recreatief medegebruik.

De zone langs het Warmse Water wordt natuurlijk ingericht en er komt een pad met begeleidende bomen. Voor de landschappelijke inrichting van het totale gebied is de toepassing van streekeigen beplantingen het uitgangspunt. Om de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het zorgpark verder te waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de richtlijnen waaraan de landschappelijke inrichting en de beeldkwaliteit van de gebouwen moeten voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan ('Warmse Water, beeldkwaliteit landschap en bebouwing') is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.2: Ruimtelijk concept

Stedenbouwkundige uitwerking

Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke uitwerking van de hiervoor beschreven hoofdopzet. Voortbouwend op de karakteristiek van boerderij-erven in het landschap is voor de nieuwe zorgbebouwing en voor de woningen gekozen voor clustering in een erfopzet. Drie erven hebben een woonzorgfunctie en zijn ontsloten vanaf de Oude IJsselweg. Het westelijke erf is een woonerf en heeft zijn toegang aan de Warmse Weg. De bestaande waterstructuur 'Warmse Water' vormt daarbij de

scheiding tussen het woonerf en de drie zorgerven. Langs het Warmse Water wordt de recreatieve structuur versterkt.

De erven zijn als groene clusters gepositioneerd op wisselende afstand van de weg. Het bestaande erf met zijn oprijlaan, oriëntatie van bebouwing en erfomvang is daarbij uitgangspunt voor het westelijke en grootste zorgerv. De erven hebben elk hun eigen karakter (bebouwingsvorm, beplantingen, brink, boomgaard) en zijn afgeschermd met hagen en meidoornwallen. Grootte en vorm van de erven varieert op een wijze die past bij de maat en schaal van het landschap en de typologie van erfbebouwing. De breedte van de erven varieert tussen de 60-90 meter.

Tussen de erven bevinden zich open ruimtes met zichtlijnen naar het landschap. Deze weilanden zijn 50-80 m breed. De erven liggen op de hogere ruggen in het plangebied. In de lager gelegen gebieden langs de Oude IJssel is een open blijvend landschap met agrarische dagbesteding, voetpaden, verblijfsplekken en recreatief medegebruik. De randen van het plangebied (langs de Oude IJssel, Warmse Water, Oude IJsselweg en de oostrand) zijn zoveel mogelijk vrij en openbaar toegankelijk door middel van paden en routes.



Afbeelding 3.3: Stedenbouwkundige opzet

Programma

Het zorgpark bestaat uit circa 10 woonzorggebouwen, ieder voor 11 of 12 cliënten. In totaal voorziet het zorgpark in maximaal 112 onzelfstandige verblijfseenheden, onderverdeeld in:

- 88 verblijfseenheden voor volwassenen en kinderen/ jeugdigen met een ernstige verstandelijke beperking;
- 24 verblijfseenheden voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel en bijkomende problematiek.

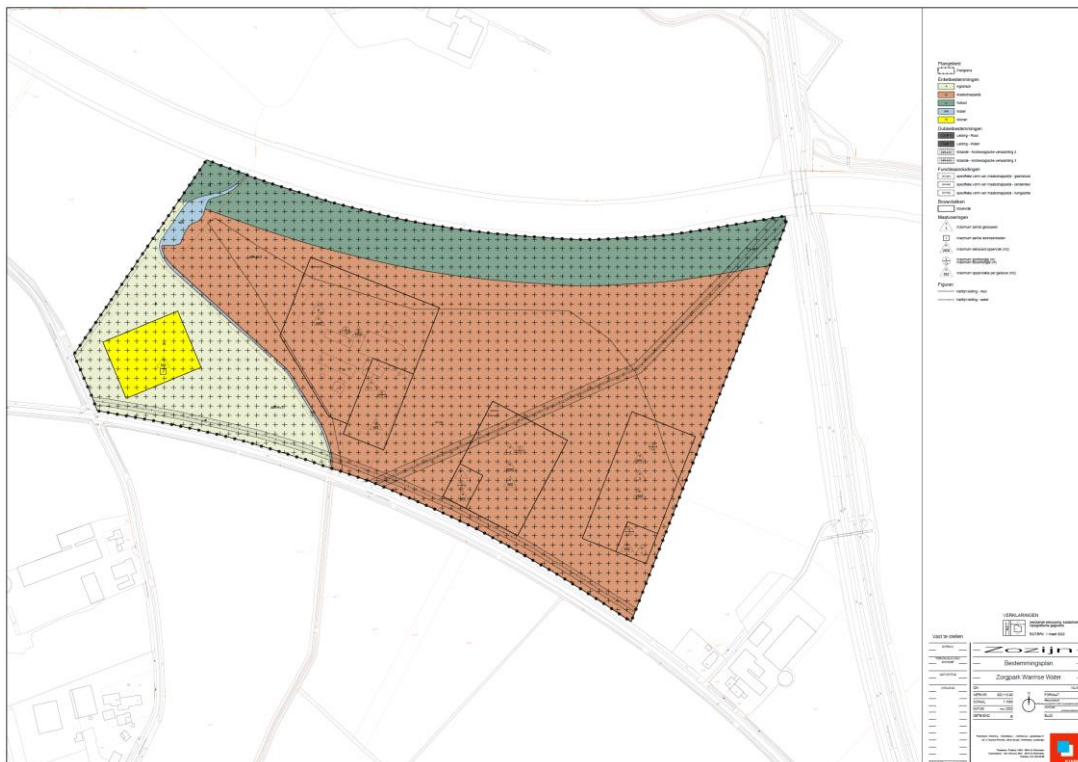
De verblijfseenheden voor deze cliënten zijn geclusterd binnen de drie 'zorg-erven'. Daar bevinden zich ook gebouwen met daarin voorzieningen voor dagbesteding, een regiokantoor (circa 600 m² bruto vloeroppervlak, gemiddeld circa 10-15 medewerkers) en een klein expertisecentrum voor niet-aangeboren hersenletsel (circa 250 m² bruto vloeroppervlak, gemiddeld 4-5 medewerkers).

Binnen het middelste 'zorg-erf' wordt de mogelijkheid opengehouden voor de eventuele realisatie van een gezinshuis. Een gezinshuis is een woonvorm waarin zorgmedewerkers van Zozijn permanent wonen, samen met de (circa zes) cliënten die zij begeleiden en met eventuele andere gezinsleden. De vorm van zorgverlening is vergelijkbaar met een gezinssituatie, met de 'gezinsouders' als vaste begeleiders (in plaats van met een wisselende begeleiding). Het gezinshuis is geen onderdeel van de eerste planfase, maar biedt een eventuele mogelijkheid voor de toekomst.

In het zuidwesten van het plangebied ligt het woonerf. Daar is ruimte gereserveerd voor twee reguliere, vrijstaande woningen met een gezamenlijke kapschuur.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

In het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2.2) zijn de belangrijkste ontwerpprincipes benoemd. Deze zijn vertaald naar de bestemmingsplankaart (verbeelding), met als bestemmingen 'Natuur', 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Water'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn drie bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bebouwing van de zorgerven nader kan worden uitgewerkt. Binnen deze bouwvlakken is het maximum bebouwd oppervlak, het aantal gebouwen, de maximum oppervlakte per gebouw en het aantal wooneenheden gemaximeerd. Ook zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor de gronden rondom de bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tuingaarde' opgenomen, waarbinnen een beperkte regeling geldt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken zoals plantenkasjes en verblijven voor huisdieren. Op deze manier is de landschappelijke inpassing van de zorgerven zoveel als mogelijk geborgd. Voor de twee vrijstaande woningen en de kapschuur is een woonbestemming opgenomen. Om de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het zorgpark verder te waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de richtlijnen waaraan de landschappelijke inrichting en de beeldkwaliteit van de gebouwen moeten voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan ('Warmse Water, beeldkwaliteit landschap en bebouwing') is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.4: Toekomstige bestemmingsplankaart (verbeelding)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Het initiatief draagt bij aan de prioriteiten en afwegingen die worden genoemd in de NOVI. Het zorgpark speelt in op een combinatie van functies en in het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kenmerken en de identiteit van het gebied (zie ook paragraaf 2.2). De realisatie van een zorgpark komt voort uit een concrete behoefte waardoor er geen sprake is van afwenteling. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Planspecifiek

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2).

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een zorgpark, bestaande uit 112 onzelfstandige verblijfseenheden, met bijbehorende dagbesteding- en kantoorfuncties, en 2 reguliere woningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is dus ladderplichtig.

Planspecifiek

De ontwikkeling is gericht op de realisatie van een zorgpark, bestemd voor mensen met een zodanig ernstige verstandelijke beperking dat huisvesting binnen een gewone woonwijk voor hen geen optie is. Dat zou voor hen te onveilig en te onvrij zijn en teveel onverwachte prikkels geven. Ook omwonenden in een woonwijk zouden niet gebaat zijn bij de komst van een dergelijke voorziening, vanwege de overlast die zij ervan kunnen ondervinden. De ontwikkeling is een initiatief van Stichting Zozijn, een instelling die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. Zozijn is hoofdzakelijk actief in de provincies Gelderland en Overijssel (zie ook www.zozijn.nl)

De doelgroep, waarop Zozijn zich voor deze locatie richt, heeft permanent behoefte aan een beschermende, beschutte en prikkelarme leefomgeving. Zowel om te wonen als voor dagbesteding, werk en vrijetijdsbesteding. Een rustgevend, landschappelijke ruimtelijke opzet met ruime afstand tussen de gebouwen is hiervoor zeer geschikt. Essentieel is de typering 'beschermend en beschut'. Kort gezegd betekent dit dat mensen met een ernstige verstandige beperking leven in een rustige, veilige,

ruime en toch overzichtelijke omgeving met een positief leefklimaat, omringd door medewerkers, familie en vrijwilligers die hen liefdevol helpen hun omgeving te begrijpen en hen helpen zich te ontwikkelen in een natuurlijke omgeving.

Om een aantal redenen is er in de regio rond Doetinchem dringend behoefte aan een dergelijk zorgpark. Allereerst is er al jaren een groeiende doelgroep van kinderen met een ernstige verstandelijke beperking in de regio (doelgroep K&J) waarvoor zo'n voorziening ontbreekt. Zozijn beschikt weliswaar over zorgpark De Lathmer in Wilp, waar ongeveer 360 volwassenen en 40 kinderen wonen, maar dit park heeft al een maximale bezetting. Ook biedt het gezien de afstand geen oplossing voor ouders in de regio Doetinchem. Zij vragen om een qua opzet vergelijkbaar zorgpark als in Wilp maar dan op een kleinere schaal.

Zorgkantoor Menzis (zorgfinancier) ziet daarnaast een grote, blijvende toestroom van mensen met een ernstige verstandelijke beperking (de doelgroepen VG6 en VG7) die zijn aangewezen op bescherming en beschutting. Het gaat daarbij niet om een tijdelijke toename, maar om een langdurige, stabiele vraag die de komende decennia niet minder zal worden. Ook is er een aantal mensen met intensieve zorgvragen uit Achterhoek-De Liemers die nu in Wilp wonen en graag zouden terugverhuizen naar hun geboortegrond. Menzis vraagt daarom om een uitbreiding van capaciteit in hun werkgebied, zoals zorgpark De Lathmer-Wilp.

Ten derde beoogt Zozijn mensen met niet-aangeboren hersenletsel en bijkomende problematiek (de doelgroep NAH) woonruimte met intensieve begeleiding te bieden. Deze mensen vinden onvoldoende aansluiting in de huidige woongroepen. Daarnaast wil Zozijn één van de 14 in Nederland voorziene expertisecentra NAH+ oprichten.

Tenslotte beoogt Zozijn een aantal bestaande (deels te kleine en/of verouderde) voorzieningen in de omgeving van Oude IJsselstreek en Doetinchem te combineren en te verplaatsen, en deze aan te vullen met nieuwbouw voor de eerder genoemde doelgroepen ('VG', 'K&J' en 'NAH'). Een tweetal daarbij vrijkomende locaties kan mogelijk benut worden voor ouderenhuisvesting.

Vanuit deze vragen heeft Zozijn de afgelopen jaren gezocht naar een locatie die voldoet aan de specifieke eisen voor een beschermende en beschutte leefomgeving. Het programma van eisen gaat uit van woon- en leefruimte voor tenminste 100 bewoners in een veilige, rustgevende, groene, omgeving met zo min mogelijk onverwachte prikkels. Op de locatie dienen tenminste 100 woonzorgeenheden te kunnen worden gerealiseerd, samen met voorzieningen voor dagbesteding en recreatie en ruimte voor andere ondersteunende functies. Daarvoor is een terrein nodig van tenminste circa 10 hectare. Uit de zoektocht van de afgelopen jaren blijkt dat locaties die voldoen aan deze eisen uitermate schaars zijn. Van de 15 onderzochte locaties zijn er 14 afgevalen omdat deze niet aan de eisen voldeden.

Uiteindelijk is met de locatie aan de Oude IJsselweg 3 in Terborg een plek gevonden die uitstekend voldoet aan de criteria. Voorliggende locatie aan de Oude IJssel biedt de ruimte voor een nieuw zorgpark, waarin veiligheid en geborgenheid gewaarborgd kan worden en een prikkelarme omgeving kan worden gecreëerd. Deze plek heeft alle potentie in zich om voor mensen met een verstandelijke beperking een beschermde, veilige, rustgevende en landschappelijke omgeving te realiseren, waar zij zich thuis kunnen voelen. Daarnaast zijn er ruime mogelijkheden om meerwaarde te creëren op het gebied van natuurontwikkeling en recreatie, die ook de bredere omgeving ten goede komen.

Het zorgpark wordt opgebouwd met voorzieningen voor wonen, dagbesteding, vrije tijd en logeren, zo mogelijk met kortdurende woonopvang/crisisopvang. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. In het stedenbouwkundig plan is daarom aansluiting gezocht met de gebiedsvisie zoals vastgelegd in

het visie ‘Landschapspark Oude IJssel’ en de visie op landschap, natuur en groene kernen. Het zorgpark wordt zorgvuldig ingepast in de blauwe-groene zone, in het bijzonder het rivierenlandschap en in het waterbergingsgebied. Het stedenbouwkundig plan richt zich op het realiseren van een veilige, maar ook een zo open mogelijke structuur die ruimte blijft geven aan recreatieve en toeristische ontwikkelingen aan de Oude IJssel.

De woningen binnen het zorgpark zijn onzelfstandige verblijfseenheden en tellen niet mee als reguliere woningen. De twee reguliere nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die dient te worden gesloopt voor de realisatie van het zorgpark. Met het realiseren van een zorgpark en woningen op deze locatie wordt dus invulling gegeven aan een concrete behoefte. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan op passende wijze invulling geeft aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe ‘Omgevingsvisie Gaaf Gelderland’. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken wordt in de omgevingsvisie een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland centraal gesteld.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De ‘oude’ economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutten van de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en deze dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken van de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zorgpark, waardoor de continuïteit van de zorg voor nu en voor de toekomst wordt gewaarborgd. De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Vanuit de ruimtelijke, landschappelijke en groene kwaliteiten van de omgeving is voorzien in een passend ontwerp, waarmee recht wordt gedaan aan de locatie. De nieuwbouw in het plangebied wordt gasloos gerealiseerd. Zonnepanelen en warmtepompen voorzien in een energieneutrale ontwikkeling. Zodoende wordt bijgedragen aan de creatie van een duurzame en toekomstbestendige omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De regels in de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerpen 'wonen' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De regionale woonagenda draagt bij aan een passende en goede woningvoorraad in de provincie.

Klimaatadaptatie

In de verordening wordt aangegeven dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, 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 moet bevatten.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam zorg- en woonaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de klimaatverandering. In de zone langs de Oude IJssel krijgt de natuur volop de ruimte. Deze karakteristieke open IJsselweiden wordt vrij gehouden als potentieel overstromingsgebied / waterberging (klimaat-adaptatie). Hier zijn volop mogelijkheden voor natuur- en landschapsontwikkeling. Delen in deze zone worden verlaagd ten gunste van waterberging. De komst van het zorgpark betekent evenwel een toename aan bebouwing ten opzichte van de huidige situatie in het plangebied. Alle bebouwing is echter zorgvuldig geconcentreerd in de drie zorgerven en het nieuwe woonerf. Een zo minimaal mogelijk deel van het plangebied wordt benut voor bebouwing en/of verharding. Met de groene, open invulling, het zoveel mogelijk beperken van het aantal m² verharding en het toepassen van voldoende waterberging wordt hittestress voorkomen.

De bebouwing op de erven worden iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (terp-achtig) naar ongeveer het peil van de huidige boerderij (circa 13,10 +NAP) en de omliggende boerderijen. Het westelijke zorgerveld ligt dus al op deze hoogte. De andere erven dienen enkele decimeters te worden verhoogd. Hierdoor wordt de kans vergroot dat de bebouwing veilig en droog blijft bij piekbuien. De bebouwing op de erven en de inrichting van het landschap zijn op elkaar afgestemd en vormen een samenhangend geheel. Om de benodigde waterberging te realiseren wordt in de lagere gedeeltes van het plangebied plaatselijk het maaiveld enkele decimeters afgegraven. De uitkomende grond wordt gebruikt voor de ophoging van de erven. Grondbalans en waterbalans blijven daardoor zo veel als mogelijk neutraal.

Gelet op de bescherming van de toekomstige bewoners tegen overstromingssituaties wordt het zorgpark afgeschermd met natuurlijk vormgegeven afschermingen (b.v. hagen en bosschages). Eerst om de afzonderlijke gebouwen en bijbehorende tuinen, vervolgens om elk zorgerf en als derde langs de contouren van het zorgpark (langs de Oude IJsselweg en langs de Oude IJssel). Daarnaast wordt er zorgvuldig aandacht besteed aan voldoende vluchtroutes.

Het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als 'kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied' (artikel 3.32a t/m 3.32i van de verordening). Hier mogen onder andere niet zondermeer boringen of funderingswerken plaatsvinden op een diepte van 10 meter of meer onder maaiveld. Dit is met voorgenomen ontwikkeling niet het geval. Daarnaast zal het afstromende hemelwater worden gebufferd en vastgehouden binnen het plangebied. Daartoe worden voor de drie zorgerven en voor het woonerf wadi's / waterbuffers ingericht die het aantal benodigde kuubs kunnen vasthouden. Van belang is dat het hemelwater niet direct kan afstromen op bestaande watergangen en dat de waterbuffers binnen afzienbare tijd weer beschikbaar zijn (ledigingstijd) voor een navolgende regenbui. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Ook mogen er geen meststoffen op of in de bodem worden gebracht.

Het gebied aan de overzijde van de Oude IJssel is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als 'Groene ontwikkelingszone'. Het plangebied grenst hier niet aan. Voorgenomen ontwikkeling maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen deze zone, of ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op deze zone. Het plan grenst wel aan het in de omgevingsverordening aangewezen Gelders natuurnetwerk, waardoor een goede inpassing van het plan in het landschap van belang is. Zoals hiervoor benoemd is daarom aandacht besteed aan een passend ontwerp dat recht doet aan de locatie. De landschappelijke inpassing is geborgd in het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 6 bij deze toelichting is opgenomen. De zone aan de Oude IJssel krijgt in dit bestemmingsplan een natuurbestemming, waarmee de openheid in deze zone wordt geborgd. Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden en regelgeving van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn verschillende doelstellingen met elkaar vervlochten, namelijk:

- een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
- het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid).
- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;

De spanning die tussen beide bovengenoemde doelstellingen bestaat, maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van 'rust en ruimte') te behouden en ongewenste effecten (bijvoorbeeld verkeershinder en onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Dit is gevat in het gelaagd principe van concentratie. Hiervoor is onderscheid gemaakt in drie lagen, namelijk het landelijk gebied, het dorpenlandschap en de dragerzone. Het gelaagd principe heeft meerdere doelen, zoals:

- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;
- de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen verbeteren.

Het nederzettingenpatroon van de Achterhoek wordt gezien als een dorpenlandschap, waarbij vitale dorpen de basis vormen voor de regionale werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid op het platteland. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een toename van de woningvoorraad en voor het wijzigen van de woningvoorraad om deze beter op de vraag toe te snijden. In zijn algemeenheid geldt dat de groei van de woningvoorraad de ontwikkeling van de plaatselijke bevolkingsgroei zal volgen, rekening houdend met een eventuele verdergaande afname van de gemiddelde woningbezetting. Locaties voor de toevoeging van bebouwing voor wonen, werken, voorzieningen of recreatie en toerisme dienen in eerste instantie binnen de bestaande kernen te worden gezocht (inbreiden). De inbreiding mag echter niet zover gaan dat de voor dorpen karakteristieke groene gebiedjes uit het dorp verdwijnen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de dynamiek in de regio, door de toevoeging van een zorgpark in het buitengebied. De behoefte aan dit zorgpark op deze locatie is nader toegelicht in paragraaf 3.1.3. Het zorgpark is geïnspireerd op de karakteristieke kwaliteiten van het Oude IJssellandschap, waardoor het past bij de karakteristieke, relatief kleine schaal van de kernen in de Achterhoek. Het plan past zodoende binnen de ambities en uitgangspunten uit de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

De Regionale Woonagenda is opgesteld door zeven Achterhoekse gemeenten in nauwe samenwerking met wooncorporaties, projectontwikkelaars en anderen. Deze geldt voor de periode 2023-2030. Concreet kent de Regionale Woonagenda vier regionale programmalijnen:

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
2. Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen door zoveel mogelijk te verduurzamen en levensloopbestendig maken;
3. De Achterhoek, een plek voor iedereen – dus ook voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen. Hierbij geldt de landelijke afspraak om bij nieuwbouw 28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot maximaal €355.000 te bouwen; en
4. Wonen als integrale gebiedsopgave, rekening houdend met andere gebruikers en doelen van de ruimte waar we met zijn allen gebruik van maken.

Planspecifiek

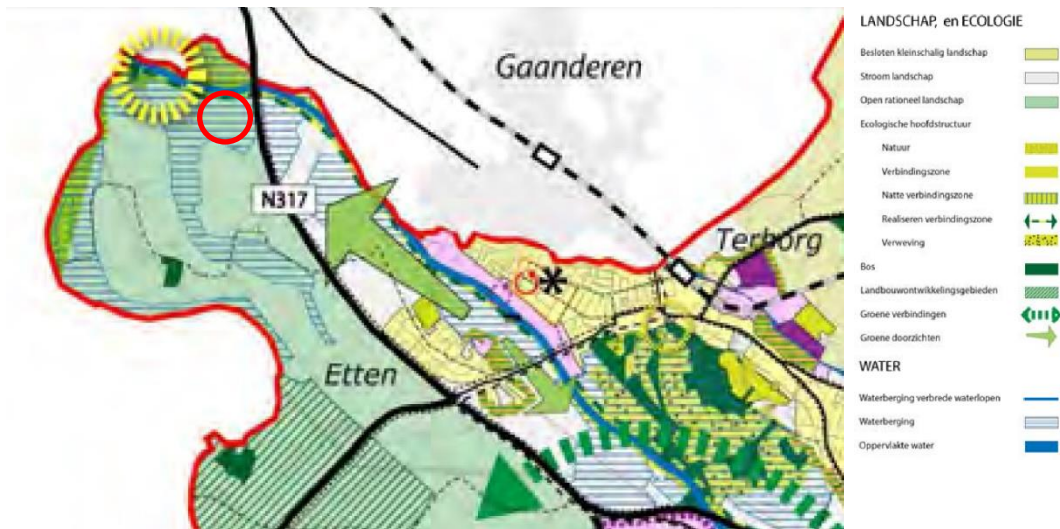
De ontwikkeling bestaat voornamelijk uit de realisatie van een zorgpark. De aanleiding voor de ontwikkeling is een aantoonbare behoefte aan (woon)zorgplekken voor mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. De woningen binnen het zorgpark zijn onzelfstandige verblijfseenheden en tellen niet mee als reguliere woningen. Daarnaast maakt het plan twee reguliere woningen mogelijk. Deze twee nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die dient te worden gesloopt voor de realisatie van het zorgpark en zijn dus geen netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. De ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving en is niet in strijd met de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan

ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloederding van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. Speerpunten op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven zijn zelfredzaamheid, gezondheid, slimme clustering en de keten. Daarnaast moeten waardevolle structuren worden gekoesterd. Duurzaam behoud van de historische cultuurlandschappen betekent ook dat met aandacht voor de kwaliteit vooruit gekeken moet worden naar de nieuwe vormen van grondgebruik, zodat deze kunnen worden aangepast op de hedendaagse samenhang en ontwikkelingen in het landschap.



Afbeelding 2.1: Uitsnede structuurvisiekaart (plangebied globaal rood omlijnd)

Planspecifiek

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangemerkt als ‘open rationeel landschap’ en ‘waterberging’. Het open rationeel landschap ten zuidwesten van de gemeente Oude IJsselstreek wordt gedomineerd door (grootschalige) agrarische bedrijvigheid. In dit gebied zijn ook de landbouwontwikkelingsgebieden gelegen. Ontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden als zij de agrarische bedrijvigheid in dit gebied niet verstoren. De gebieden aangeduid met waterberging betreffen gebieden die bij hoog water tijdelijk overstromen en zo het water vasthouden in het gebied.

Met het plan is gezocht naar een zo goed mogelijke inpassing in het (rivieren)landschap. Er is gewerkt met open ruimtes en doorzichten richting het water. De toekomstige erven liggen op de hogere ruggen in het landschap en het lager gelegen gebied langs de Oude IJssel blijft open. Hiermee wordt gestreefd naar het realiseren van een veilige maar ook zo open mogelijke structuur die ruimte blijft geven aan recreatieve en toeristische ontwikkelingen. Het plan past zodoende binnen de ambities en uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. Deze opgaven staan beschreven in de toekomstvisie met de titel ‘Maak toekomst in Oude IJsselstreek’:

1. Benut de stroom van de Oude IJssel
2. Florerende Smart Industry

3. Vitaal platteland
4. De allernieuwste energie
5. Groene parels
6. Gezond oud worden én gezond jong zijn
7. Het witte vel

Planspecifiek

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn vooral de opgaven 1, 3, 5 en 6 van belang. De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen. Daarnaast ziet de gemeente dat het platteland zich het komende decennium ontwikkelt tot een multifunctioneel buitengebied, waarbij conform de opgave 'Groene Parels' ingezet wordt op het verder versterken van het karakteristieke landschap. De gemeente benut de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. De voorgenomen ontwikkeling van het zorgpark draagt bij aan het waarmaken van deze doelstellingen en past binnen de ambities en uitgangspunten uit de toekomstvisie.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

In de woonvisie van de gemeente Oude IJsselstreek wordt de basis gelegd voor de wijze waarop de gemeente, samen met corporaties en huurders, de woningvoorraad bestendig wil maken voor een duurzame toekomst. De grootste opgave hiervoor ligt in de particuliere sector (slechts een kwart van de woningen in de gemeente wordt beheerd door woningbouwcorporaties).

De gemeente is voornemens om een bijdrage te leveren aan het realiseren van klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen. In 2030 moet de gemeente energieneutraal zijn. Daarnaast laat de Woonmonitor na jarenlange stagnatie ook in de regio Achterhoek herstel van de woningmarkt zien. Verkooptijden dalen, prijzen stijgen en het aanbod van koopwoningen loopt terug. Er is echter sprake van een verschuiving in de woningvraag. Er is een tekort aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren.

Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die passen bij de toekomstige vraag. Om dit mogelijk te maken wil de gemeente flexibel om gaan met de nieuwbouwcapaciteit door nieuwbouw voor kleine huishoudens te realiseren.

Planspecifiek

De ontwikkeling bestaat voornamelijk uit de realisatie van een zorgpark. De aanleiding voor de ontwikkeling is een aantoonbare behoefte aan (woon)zorgplekken voor mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. De woningen binnen het zorgpark zijn onzelfstandige verblijfseenheden en tellen niet mee als reguliere woningen. Daarnaast maakt het plan twee reguliere woningen mogelijk. Deze twee nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die dient te worden gesloopt voor de realisatie van het zorgpark en zijn dus geen netto toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. De ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving en is niet in strijd met de woonvisie.

3.4.4 Visie op wonen en zorg 55+

De visie Wonen en Zorg brengt de opgave in beeld die de gemeente Oude IJsselstreek heeft voor een meer geschikte woningvoorraad voor ouderen. De ambitie hierin betreft zowel woningbouw als de aanpassing van de bestaande woonvoorraad. Naast wonen gaat dit ook om een goede en voor ouderen

geschikte woonomgeving, een dienstenaanbod en de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. De ambitie is uitgewerkt in drie thema's:

- Zorgzame buurten en wijken
- Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen
- Versterken zelfredzaamheid en eigen regie

De visie vormt niet alleen een afwegingskader voor woonzorginitiatieven gericht op senioren. Het geldt ook voor woonzorginitiatieven gericht op andere inwoners, zoals mensen met een verstandelijke beperking, psychische problemen of jeugdigen met een zorgvraag. De gemeente toetst een initiatief op:

- Vraaggestuurdheid
- Meerwaarde ten aanzien van bestaand aanbod
- Toekomstbestendigheid
- Mate van passendheid bij onze uitgangspunten in het sociaal domein
- Ruimtelijke ordening / woonbeleid

Planspecifiek

Met voorgenomen ontwikkeling worden onzelfstandige verblijfseenheden gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel. De behoefte en de vraag naar dit zorgpark op deze locatie is nader toegelicht in paragraaf 3.1.3. Daarnaast is het initiatief passend binnen de uitgangspunten uit het sociaal beleid en sluit het aan bij het gemeentelijk woonbeleid.

3.4.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De (regionale) 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' zijn in sep 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De lokale kwaliteitscriteria zijn vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2020. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken.

De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het meest recente Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

Het is van belang dat een woningbouwplan voorziet in de bouw van de 'juiste' woningen zodat het een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad is. Dit wordt 'aantoonbare behoefte' genoemd. Deze aantoonbare behoefte is niet gemaximaliseerd op een aantal te bouwen woningen per gemeente of kern. Vanuit het AWLO 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.

Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Met de bouw van de 'juiste' woningen op deze locaties, snijdt het mes aan twee kanten. De problematiek van (langdurig) leegstaand vastgoed met een negatieve impact op de omgeving wordt minder en de woningbehoefte wordt deels ingevuld.

Planspecifiek

Zoals in paragraaf 3.1.2 en 3.3.3 toegelicht voorziet het initiatief in een concrete, aantoonbare woon- en zorgbehoefte. Hiermee is het plan passend binnen de lokale kwaliteitscriteria.

3.4.6 Welstandsnota

Het welstandsadvies in de gemeente Oude IJsselstreek wordt verstrekt door een onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het gemeentelijk welstandsbeleid dat voor het betreffende gebied of bouwwerk is vastgesteld en is vastgelegd in de Welstandsnota. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen.

Planspecifiek

De stedenbouwkundige opzet is met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken. Toetsing vindt plaats bij vergunningverlening. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt uiteindelijk de aanvraag.

Specifiek voor deze locatie wordt, gelijktijdig met het bestemmingsplan en in afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan met als titel: 'Zorgpark Warmse Water, beeldkwaliteit landschap en bebouwing' worden zowel kwalitatieve richtlijnen voor de bebouwing als voor de landschappelijke inrichting van de omgeving gegeven. Het beeldkwaliteitsplan is tevens opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Het beeldkwaliteitsplan wordt, na vaststelling door de raad, onderdeel van het welstandsbeleid en vormt dan de basis voor de beoordeling van de plannen door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.7 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

In april 2021 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld. De visie beschrijft de uitdagingen waar de gemeente Oude IJsselstreek voor staat. In de visie zijn deze uitdagingen vertaald in drie uitgangspunten: behouden van de basiskwaliteit van het landschap, stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen. En de gemeente gaat zelf aan de slag met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen.

Planspecifiek

De visie geeft tal van aanknopingspunten voor de uitwerking van het door Zozijn beoogde zorgpark, zoals:

- accent op samenwerking en op de vorming van nieuwe coalities;
- de thema's agrarische transitie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit;
- pleidooi voor groene begeleiding van oude structuren, in dit geval structuurversterkende boomaanplant langs de Oude IJsselweg;
- versterking van de Oude IJssel als ecologische verbinding en als groene long;
- IJsselweides en openheid;
- versterking van recreatie en natuurbeleving;
- natuur-inclusief bouwen en toevoeging van nieuwe landschapselementen;
- versterking van het rivierenlandschap (zoals knipheggen, struweelheggen, rietkragen, greppels, wetingen, elzensingels en knotwilgen). Voor de hoger gelegen delen knoteiken boerenbosjes en hoogstamboomgaarden.

In het beeldkwaliteitsplan, zoals hiervoor beschreven, zijn deze aanknopingspunten meegenomen, zodat deze bij de uitwerking van de plannen geborgd kunnen worden. Behalve in huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking draagt het zorgpark ook bij aan het versterken van de recreatieve functie langs de Oude IJssel. Bijvoorbeeld door realisering van openbaar toegankelijke wandel- en fietsverbindingen, visplekken, (dag)recreatie en de verkoop van eigengemaakte producten.

Hiermee draagt het plan bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van recreatie, natuurbeleving en landschap.

3.4.8 Landschapspark Oude IJssel

In december 2021 is het visiedocument 'Landschapspark Oude IJssel' vastgesteld. Het Landschapspark is een park rondom de Oude IJssel. Het park verbindt de kernen in de gemeente. Met de hulp van inwoners, de raad, grondeigenaren en andere belanghebbenden, heeft de gemeente de mogelijkheden en behoeftes over het gebied rondom de Oude IJssel verkend en vertaald in een toekomstbeeld voor de komende 20 tot 30 jaar.

Planspecifiek

In relatie met de visie zijn voor de ontwikkeling de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Geef het ontwerp een open karakter en zo min mogelijk het karakter van een gesloten instelling
- Gebruik het plangebied optimaal door het gebruik van ruggen en geulen in het landschap.
- Houdt daardoor rekening met bouwen in een wateropvang gebied.
- Gebruik voor de bebouwing de hoge ruggen en denk over bebouwing op een terp.
- Knip de bebouwing in meer kleinere clusters (erven) op.
- Maak de architectuur uniek en in lijn met het stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp bijvoorbeeld door gebruik van hout, met groene gevels en geïntegreerd in het landschap.
- Behoud het doorzicht naar de Oude IJssel in combinatie met de veiligheid van de bewoners.

Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de stedenbouwkundige planopzet en in het beeldkwaliteitsplan, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.

3.4.9 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig - Klimaatagenda 2022-2026

De Klimaatagenda 2022 – 2026 beschrijft de visie van de gemeente en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst. Hierbij hoort tevens een uitvoeringsagenda waarin staat welke maatregelen de gemeente neemt in de periode 2022 tot en met 2026. De strategie van de gemeente houdt in dat er bij alle projecten van de gemeente rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. Hiervoor wordt intensief samengewerkt met inwoners en agrariërs in het gebied, met waterschap Rijn en IJssel, buurgemeenten, provincie en met natuurbeheerorganisaties.

Aan de hand van vijf pijlers wordt de visie van de gemeente op klimaatadaptatie geformuleerd:

1. Adaptief landelijk gebied
2. Woonkernen gezond en groen
3. Calamiteitenorganisatie
4. Klimaatbestendig ontwikkelen
5. Betrokken en actieve mensen

Per pijler is beschreven welke specifieke knelpunten en opgaven er worden gezien en hoe de gemeente die concreet gaar aanpakken. Ook wordt beschreven in de agenda welke rol de gemeente heeft en welke partijen nodig zijn om Oude IJsselstreek klimaatbestendig te maken. Daarnaast is in de agenda vastgesteld welke projecten er de komende jaren worden uitgevoerd en hoe deze gefinancierd en georganiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de strategie en de visie uit de klimaatagenda. De bebouwing op de erven worden iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (terp-achtig) naar ongeveer het peil van de huidige boerderij (circa 13,10 +NAP) en de omliggende boerderijen. Het westelijke zorgerv ligt dus al op deze hoogte. De andere erven dienen enkele decimeters te worden verhoogd. Hierdoor wordt

de kans vergroot dat de bebouwing veilig en droog blijft bij piekbuien. De bebouwing op de erven en de inrichting van het landschap zijn op elkaar afgestemd en vormen een samenhangend geheel. Om de benodigde waterberging te realiseren wordt in de lagere gedeeltes van het plangebied plaatselijk het maaiveld enkele decimeters afgegraven. De uitkomende grond wordt gebruikt voor de ophoging van de erven. Grondbalans en waterbalans blijven daardoor zo veel als mogelijk neutraal. Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling minimaal waterneutraal wordt gerealiseerd. Het afstromende hemelwater zal worden gebufferd en vastgehouden binnen het plangebied. Hiermee draagt het plan bij aan een klimaatbestendige ontwikkeling en een adaptief landelijk gebied.

3.5 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) (bij lange na) niet wordt overschreden, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 8. In deze aanmeldnotitie wordt aan de hand van de drie criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), inzicht gegeven in de mogelijke milieueffecten van dit plan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er hoeft geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Parkeren

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in haar Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan parkeernormen opgenomen. Omdat de hier betreffende categorie van zorg hierin niet is opgenomen, kan worden uitgeweken naar de normen van het CROW. Op basis van de CROW-publicatie 381 is het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de ontwikkeling bepaald. De gemeente Oude IJsselstreek wordt als weinig stedelijk aangemerkt. Het plangebied ligt in het buitengebied. De functie zorgpark kan breed worden geïnterpreteerd. Voor het zorgpark wordt uitgegaan van onzelfstandige verblijfseenheden voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze verblijven vallen daarom onder de categorie verpleeg-/verzorgingstehuis. Het eventuele gezinshuis sluit eveneens niet direct aan bij de categorieën zoals gehanteerd door het CROW. Hiervoor is een inschatting gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen voor de begeleiders. Daarnaast bestaat de wens om de werkplek van een aantal medewerkers van Zozijn die hun werkzaamheden uitvoeren in de regio Achterhoek/De Liemers binnen het zorgpark te situeren. Het CROW gaat uit van een minimale en maximale parkeernorm. Gezien de ligging van het plangebied wordt er voor deze ontwikkeling uitgegaan van de maximale parkeernorm. Op deze manier wordt de parkeervraag worst-case berekend.

Programma	Parkeernorm	Aantallen / m ²	Parkeerbehoefte
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7	112	78,4
Gezinshuis	2	1	2
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,8 (per 100 m ² bvo)	600	16,8
Koop, huis, vrijstaand	2,8	2	5,6
Totaal			102,8

Tabel 4.1: berekening parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte wordt binnen het zorgpark opgelost. Elk van de drie zorgclusters / zorgerven heeft een eigen toegang vanaf de Oude IJsselweg. Hieraan zijn de parkeervoorzieningen gesitueerd, zoveel mogelijk vooraan en naar rato van de omvang van de clusters. Het achtergelegen gebied blijft daardoor autovrij, waarbij wel alle zorggebouwen toegankelijk blijven voor calamiteiten verkeer. De twee woningen van de voormalige bewoners van de boerderij liggen buiten het zorgpark en krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.2.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Verkeer Zorgpark Warmse Water

Op basis van de CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie bepaald. Omdat voor een verpleeg- en verzorgingstehuis geen kencijfers bekend zijn, is een inschatting gemaakt op basis van ervaring in andere zorgparken:

activiteit	aantal verkeersbewegingen per dag		
	ma t/m do	vrij	za, zo
07-16 u. > 2 begeleiders wonen en dagbesteding per 10 cliënten	44	44	44
16-22 u. > 2 begeleiders wonen per 10 cliënten	44	44	44
22-07 u. > 4 medewerkers nachtdienst	8	8	8
bezoek voor cliënten: gemiddeld 1 x per week	32	32	32
25 % cliënten in weekend naar huis		56	56
logeren 8 cliënten		16	16
halen en brengen van cliënten: gemiddeld 2 busjes per dag (ma t/m vrij)	4	4	
(para)medisch personeel: gemiddeld 1 x per dag	2	2	2
halen en brengen wasgoed: 1x per dag	2	2	
afval ophalen		2	
gezinshuis	2	2	2
onderhoudsbedrijven: 1x per dag	2	2	
personeel regiokantoor: 20 personen (vrijdag kwart bezetting)	40	10	
maaltijd-bezorging: 3x per week	4	2	
boodschap-bezorging: 3x per week	4	2	
landwinkel	28	28	
totaal aantal verkeersbewegingen per dag	216	256	204
gemiddeld per dag			218

Op basis van bovenstaande inschatting bedraagt het gemiddeld aantal verkeersbewegingen ten behoeve van het zorgpark ca. 218 per dag.

Programma	Verkeersgeneratie per woning	Aantallen	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Verpleeg- en verzorgingstehuis	-	112	218
Koop, huis, vrijstaand	8,6	2	17,2
Totaal			235,9

Tabel 4.2: berekening verkeersgeneratie nieuw programma

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het toekomstige programma gepaard gaat met een verkeersgeneratie van circa 236 verkeersbewegingen per etmaal. De woningen zijn in de huidige situatie ook al aanwezig binnen het plangebied. Het zorgpark zal worden ontsloten via drie aansluitingen op de Oude IJsselweg. De twee reguliere woningen worden ontsloten aan de Warmse Weg. Vervolgens vindt vanaf de Oude IJsselweg ontsluiting plaats op de provinciale N317.

Verkeersmaatregelen buiten het plangebied

Het zorgpark ligt aan de Oude IJsselweg in Terborg. Deze weg, en in het verlengde daarvan de Waalseweg is geclassificeerd als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60km/u. Dit type weg is bedoeld om de aangrenzende erven te ontsluiten, en niet als doorgaande verbinding. De Oude IJsselweg wordt echter ook gebruikt door sluipverkeer van en naar Doetinchem dat via de Doetinchemseweg, Waalseweg en Oude IJsselweg rijdt in plaats van via de daarvoor aangewezen route

over de autosnelweg A18 en de N317/Slingerparallel. Dit geeft een relatief hoge verkeersintensiteit op de Oude IJsselweg en de kruising met de N317/Slingerparallel. In het verleden heeft dit geleid tot onveilige situaties en ongelukken op de kruising.

Ondanks dat de komst van het zorgpark slechts in beperkte mate invloed heeft op de verkeerssituatie- en veiligheid op de Oude IJsselweg zelf en de kruising daarvan met de N317/Slingerparallel, vindt de gemeente dat deze situatie wel kan worden verbeterd. De gemeente is hier al langere tijd, los van het zorgpark, over in gesprek met de dorpsbelangenorganisaties, omwonenden, werkgroep en de provincie. In de vorm van een tweesporen aanpak is de gemeente in gesprek met de provincie over het maken van aanpassingen aan de kruising. Daarnaast is het noodzakelijk om aanpassingen te doen aan de Oude IJsselweg zelf, om de hoeveelheid verkeer hier fors te laten afnemen.

Om dit te bereiken legt de gemeente een landbouwsluit aan. Deze komt ongeveer ter hoogte van de brug over het Waalse Water te liggen. Landbouwvoertuigen en de hulpdiensten kunnen gebruik blijven maken van de Oude IJsselweg. Dit geldt ook voor voetgangers en fietsers. De landbouwsluit zal in eerste instantie als pilot voor een periode van enkele maanden worden aangelegd. Als hiermee het doel wordt bereikt, wordt deze maatregel definitief.

Het verwijderen van het sluipverkeer van de Oude IJsselweg betekent dat de verkeersintensiteit fors afneemt. Er komt zo minder verkeer op de kruising met de N317/Slingerparallel. Daarnaast verbetert de verkeersveiligheid op de Oude IJsselweg/Waalseweg. Gelijktijdig daarmee gaat de provincie de kruising aanpassen door één of beide linksaf-stroken af te sluiten. Daarnaast versmalt de provincie de aansluiting op de N317/Slingerparallel vanaf de Oude IJsselweg. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de kruising overzichtelijker wordt. Deze maatregelen worden in eerste instantie tijdelijk uitgevoerd en naar verwachting volgen in 2025 de definitieve werkzaamheden.

Bovenstaande aanpassingen zorgen ervoor dat de Oude IJsselweg en de kruising daarvan met de N317/Slingerparallel voor alle verkeersdeelnemers overzichtelijker en daarmee veiliger te wordt. Voor het maken van de aanpassingen worden verkeersbesluiten genomen en in procedure gebracht. Zij vallen namelijk buiten de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan en maken daarom geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof

(PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.3.2 Beoordeling

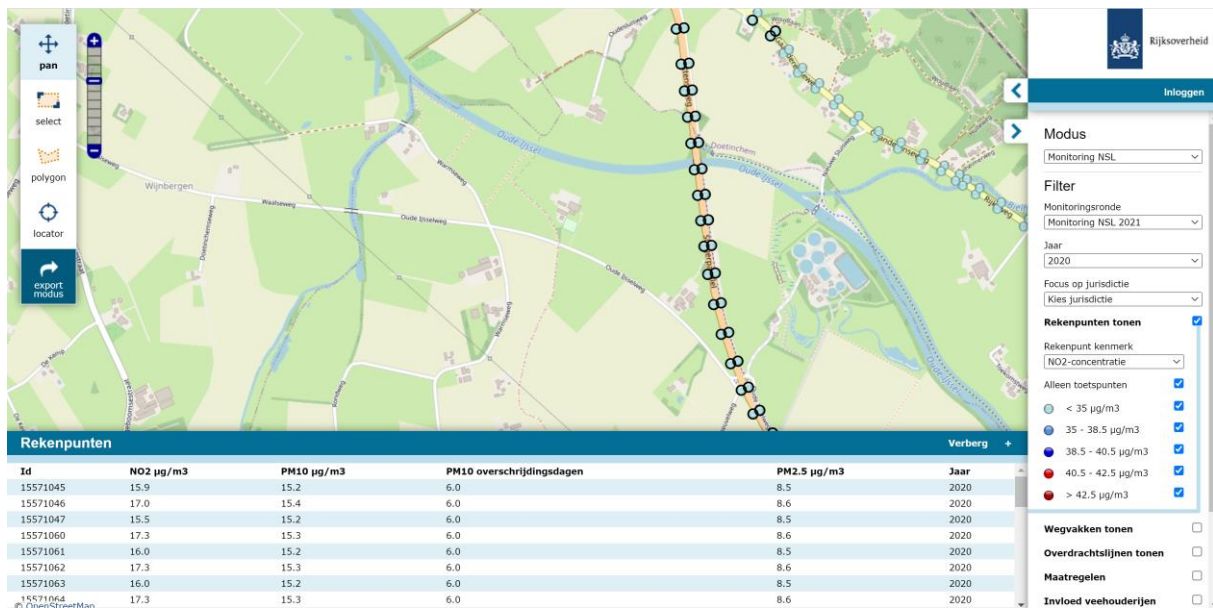
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 112 onzelfstandige verblijfseenheden en 2 reguliere woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2021.



Afbeelding 4.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 17,9 µg/m³, 15,4 µg/m³ en 8,6 µg/m³ bedragen. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door wegverkeer, industriële activiteit en railverkeer. Het stelsel is gericht op het voorkomen van nieuwe geluidshinder.

4.4.2 Beoordeling

Omdat het zorgpark zijn gelegen binnen de geluidszone van de Oude IJsselweg en de N317, is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op beide wegen een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting door de N317 bedraagt maximaal 51 dB op de grens van het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming en lager dan 48 dB op de grens van het bouwvlak binnen de woonbestemming. Het verkeer op de Oude IJsselweg veroorzaakt een

geluidsbelasting van maximaal 51 dB de grens van het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming en 52 dB op de grens van het bouwvlak binnen de woonbestemming. Uit het onderzoek volgt verder dat geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn.

4.4.3 Conclusie

Omdat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde(n) aan de orde is bij de nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen moet een hogere waarde procedure in het kader van de Wgh worden doorlopen. De eerste stap daartoe is dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook een ontwerpbesluit hogere waarden terinzage moet worden gelegd. Omdat voor de nieuwe (zorg)woningen hogere waarden noodzakelijk zijn, moet bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van belang indien er sprake is van functieverandering en/of een ander gebruik van de gronden. Ontwikkelingen kunnen pas plaats vinden als de bodem, waarop die ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is bevonden voor het beoogde doel of voorafgaand aan die ontwikkeling alsnog geschikt wordt gemaakt.

4.5.2 Beoordeling

Door onderzoeksbureau Milieutechniek ZVS is een verkennend bodemonderzoek (BO422201, 14 februari 2022) uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies benoemd.

Op het bebouwde deel van de locatie is een stal aanwezig die is voorzien van asbestverdachte dakbedekking. Op het met asfaltverharde maaiveld is daarbij asbesthoudend materiaal aangetroffen. Deze stal is voorzien van hemelwaterafvoer doch is aan de zijde waar het maaiveld niet met asfalt is verhard op een tweetal plekken defect. In de druppelzone is in de grond gering asbest aangetoond. Hoewel het resultaat indicatief is verkregen, ligt het gehalte ruim onder 0,5 x interventiewaarde en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het onderzoeksbureau adviseert wel een asbestinventarisatie van de opstallen te (laten) verrichten en om asbestverdacht materiaal op maaiveld middels zogenaamde 'handpicking' van het maaiveld te verwijderen door een hiertoe bevoegde sloopaannemer.

De grond op zowel het bebouwde als onbebouwde deel is vergelijkbaar in kwaliteit en is niet verontreinigd. Een uitzondering is mengmonster OG8 van de ondergrond (1,5-2,0 m-mv) samengesteld van boringen 71 en 92. Hier worden de achtergrondwaarden overschreden voor kobalt en nikkel.

Het grondwater is overwegend licht verontreinigd met barium. Van barium is bekend dat deze vaker in deze mate in het grondwater voorkomt. Op een drietal locaties is in het grondwater ook nikkel aangetroffen. In het grondwater van peilbuis 92 komt nikkel sterk verhoogd voor. Ter hoogte van peilbuizen 82 en 87 is nikkel in lichte mate vastgesteld. Nikkel is ter plaatse van peilbuis 92 ook in lichte mate in de grond aangetroffen. Het is theoretisch aannemelijk dat de verhogingen van nikkel gerelateerd is aan (in het verleden) gebruikte meststoffen (i.e. zouten) gedurende het agrarisch gebruik en daarmee meer regionaal voorkomend is. Gezien het feit dat in het grondwater van de andere peilbuizen geen sterke verhogingen worden aangetoond, is een nader grondwater onderzoek niet noodzakelijk.

Tevens is onderzocht of de puinverharding, zoals aanwezig op een deel van het projectgebied, asbesthoudend is. In de met puin verharde oprit is geen asbest aangetoond.

Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek en de beoordeling door de Omgevingsdienst Achterhoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Volgens de beoordeling diende de huidige en voormalige tanklocatie alsmede de druppelzones van de (vermeende) asbestdaken op het bebouwde deel van de onderzoekslocatie aanvullend te worden onderzocht. De volledige rapportage van het aanvullend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Gedurende onderhavig onderzoek is in de bovengrond ter hoogte van de voormalige en huidige tanklocatie geen minerale olie vastgesteld. In geen van de onderzochte druppelzones is gedurende onderhavig onderzoek asbest aangetoond. Middels deze aanvulling worden eerdere resultaten gecompleteerd. Er is met deze aanvulling geen wijziging in eerder geformuleerde conclusie. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

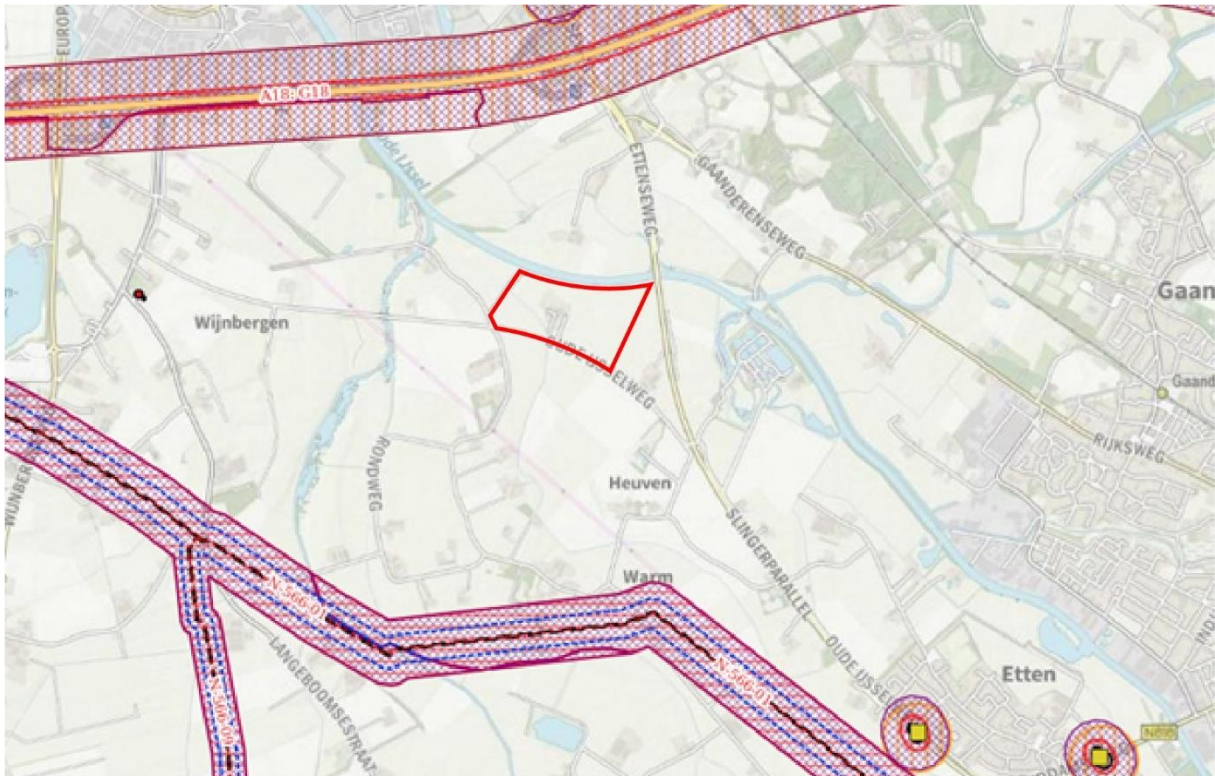
Externe veiligheid (EV) heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer (over weg, water en spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Bij een grootschalige calamiteit met deze gevaarlijke stoffen kunnen personen die geen directe relatie hebben tot die risicovolle activiteit komen te overlijden.

Bij een ruimtelijke 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 transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

Op basis van een analyse van de risicokaart (afbeelding 4.2) zijn er geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied waarvan de contour over het plangebied reikt aanwezig. Ook bevindt het plangebied zich buiten de veiligheidsafstanden van de hoogspanningsverbinding ten zuiden van het plangebied. Onderzoek is dan ook niet benodigd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Abbeelding 4.2: Overzicht risicobronnen (EV Signaleringskaart - plangebied globaal rood omlijnd)

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen kan gebruik worden gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de genoemde milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

4.7.2 Beoordeling

Rondom het plangebied liggen diverse relevante bedrijven. Voor de nabijgelegen RWZI en het timmerbedrijf aan de Warmseweg 6 wordt voldaan aan de richtafstand (respectievelijk 200m en 100m), waardoor daarvan geen belemmeringen worden verwacht.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving geldt dat geur het belangrijkste aspect is. Geur is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Voor dieren waarvoor geen geuremissie is vastgesteld, geldt een generieke afstand. Die afstand is 100 meter als het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen en 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Voor dieren waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld zijn geen generieke afstanden te geven, maar moet een berekening gemaakt worden.

Gezien de beoogde ontwikkeling dient veiligheidshalve in beginsel te worden getoetst aan de richtafstand van 100 meter:

- De afstand van het bouwvlak van bedrijf aan de Oude Sluisweg 11 tot de zuidelijke oever van de Oude IJssel bedraagt circa 130 meter.
- De afstand van het bedrijf aan de Warmseweg 4 reikt tot net tussen de weg en de rioolleiding binnen het plangebied.
- Van het bedrijf aan de Oude IJsselweg 5 ligt de richtafstand voor een kleine strook (circa 10 a 15 meter) binnen het plangebied.



Afbeelding 4.3: Omliggende veehouderijen en geuremissies

Ondanks dat voor twee van de drie veehouderijen de richtafstand wordt gerespecteerd, is door onderzoeksbureau De Roever onderzoek verricht naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van veehouderijen niet worden geschaad. Geurhinder van veehouderijen vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

4.7.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Rijks- en provinciaal beleid

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Waterplan 2016-2021

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 haarvaten 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.

Regionaal Waterprogramma Gelderland

De provincie is vanuit diverse invalshoeken betrokken bij het thema water: vanuit de provinciale rol op het gebied van water en ondergrond, drinkwater, waterveiligheid en wateroverlast, natuur, waterkwaliteit en diverse gebruiksfuncties. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is in de geest van de nieuwe Omgevingswet ingevuld. In het verlengde daarvan wordt deze visie op hoofdlijnen aangevuld met een detaillering van het beleid in dit waterprogramma. De visie en het waterprogramma vormen samen 'het beleid'.

De ambitie is de komende jaren toe te werken naar een programma, dat vanuit raakvlakken in het provinciale beleid, bijvoorbeeld vanuit urgenties op gebiedsniveau, is ingevuld. Naar analogie van wat gezegd wordt in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: het gaat om het vinden van synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden, om Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Raakvlakken worden in elk geval voorzien tussen water en de beleidsterreinen van bodembeheer, natuur-/ soortenbescherming, Natura 2000, klimaatadaptatie en met de programma's van gebiedsontwikkeling Waar en hoe, wordt de komende jaren onderzocht, met de ambitie dit concreet te maken in programma('s) onder de nieuwe Omgevingswet. Zo staat Gelderland gesteld voor de toekomst. Dit waterprogramma is daarvoor een begin. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil

halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het Waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De herontwikkeling beschreven in deze watertoets betreft een inbreiding van verhard naar verhard oppervlak in het buitengebied. In het kort zijn de uitgangspunten:

- Kwalitatief: vuilvracht uit de riolering (HWA + DWA) mag niet groter zijn dan de vuilvracht uit een verbeterd gescheiden referentiestelsel waarbij gemeente / projectontwikkelaar aantoont dat het voorgestelde stelsel hieraan voldoet.
- Kwantitatief: bij extreme hemelwatergebeurtenissen mag bui T100+10 % tot aan maaiveld geborgen worden en mag er geen waterschade, door inundatie vanuit het watersysteem, ontstaan.

Gemeentelijk waterbeleid

Voor de gemeente Oude IJsselstreek is een gemeentelijk waterplan opgesteld. In het waterplan is een watervisie opgenomen die ervoor moet zorgen dat de waarde van het water nu en in de toekomst behouden blijft en daar waar mogelijk wordt versterkt.

De gemeente Oude IJsselstreek wil een waterketen en een watersysteem dat goed functioneert onder wisselende omstandigheden en dat rekening houdt met voortdurende ontwikkelingen. De gemeente

Oude IJsselstreek en het waterschap Rijn en IJssel stellen zich hierbij een systeem voor waarbij peilbeheer, waterberging en waterkwaliteit met elkaar in evenwicht zijn, waarbij beheer en onderhoud gewaarborgd zijn en klanttevredenheid een vanzelfsprekendheid is. Dit impliceert een systeem waarbij het grondwatervniveau een optimaal gebruik van gronden mogelijk maakt zonder op andere plaatsen verdroging, vernatting of vervuiling te veroorzaken. Een systeem dat bovendien flexibel is en opgewassen is tegen langdurig natte en droge perioden en tegen intensieve neerslag. In alle gevallen geldt dat het watersysteem en de waterketen met enige hinder, minimale overlast (volgens de normen) en zonder schade dergelijke situaties kunnen verwerken, zowel kwantitatief als kwalitatief. Mocht het dan op enig moment toch misgaan dan worden de burgers door een adequaat ambtelijk apparaat te woord gestaan en geholpen.

Voor een dergelijk systeem zijn onder andere de volgende algemeen geldende principes (ladders) leidend:

- Schoonhouden – scheiden – schoonmaken
- Vasthouden – bergen – afvoeren
- Conserveren – accepteren - aanvoeren

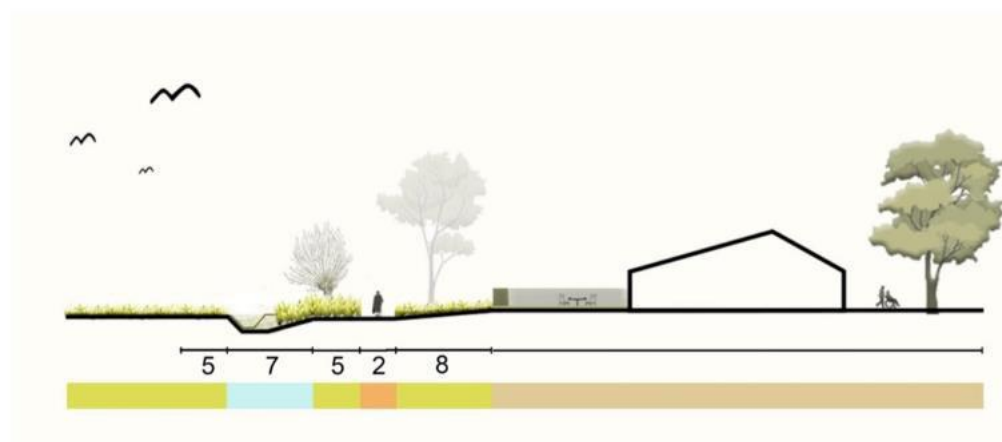
4.8.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidig en toekomstig watersysteem

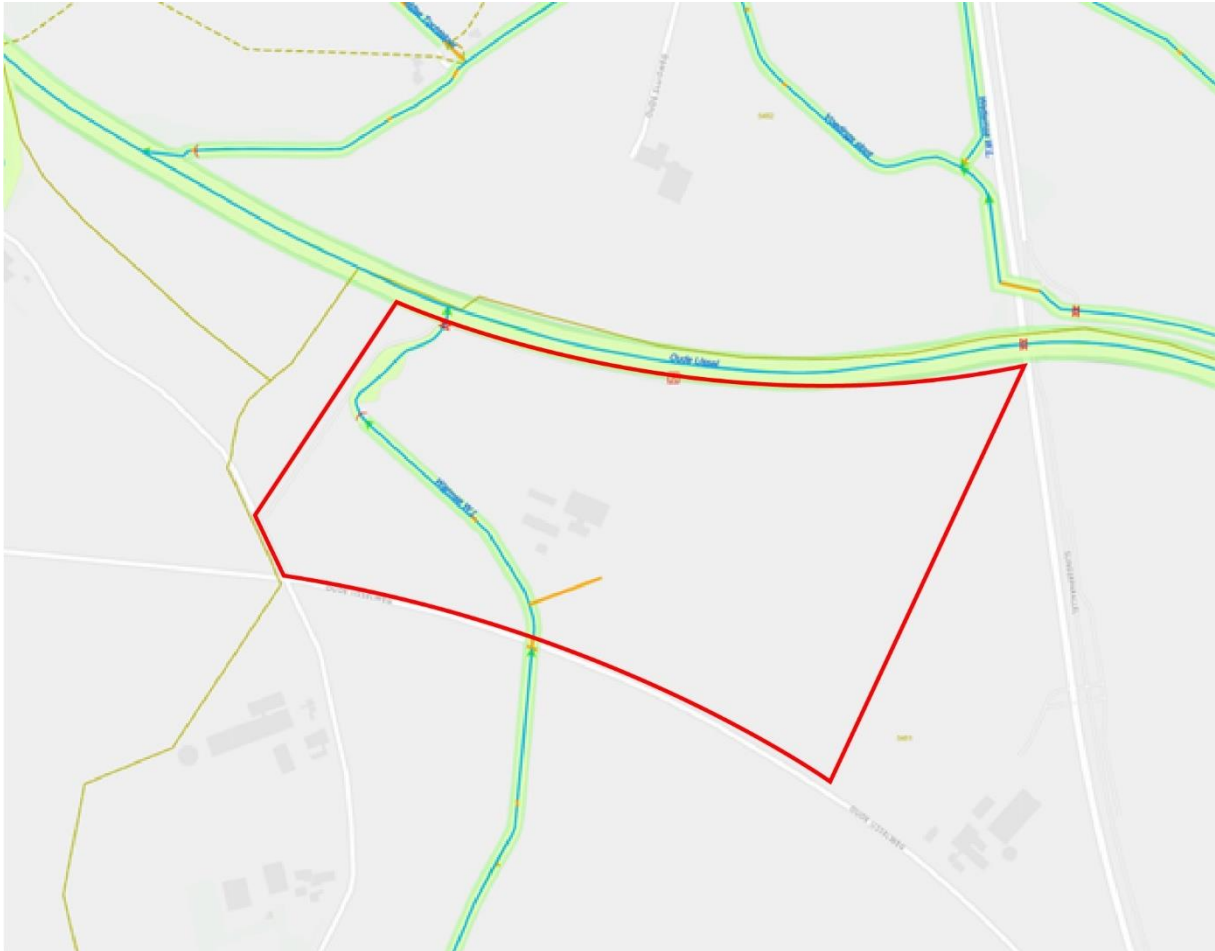
Van nature is het gehele plangebied onderdeel van het "beekdal". Het plangebied grenst aan de Oude IJssel en wordt doorkruist door de watergang Warmse Waterleiding. De Warmse Waterleiding bevat meerdere duikers, een stuw en een brug. Aan de Oude IJssel bevindt zich een vlonder / aanlegsteiger.

Aan de Oude IJssel zullen geen wijzigingen plaatsvinden door voorliggende ontwikkeling. Ten behoeve van de veiligheid van de toekomstige bewoners worden rondom de zorgerven heggen en/of hekken geplaatst. De heggen en/of hekken zullen niet op de rand van het beekdal worden geplaatst, waardoor deze geen belemmering vormen. De Warmse Waterleiding krijgt een centrale plek in het plan en zal worden verbreed. Onderstaande tekening geeft het profiel van de Warmse Waterleiding weer. De breedte is 7 meter gemeten van insteek tot insteek. Aan de westzijde ligt de onderhoudsstrook van 5 meter, aan de oostzijde een groenzone met voetpad.



Afbeelding 4.4: Toekomstig profiel Warmse Waterleiding

In het verleden was het plangebied als mogelijk “zoekgebied waterberging” aangewezen door de Provincie. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is de locatie niet meer aangemerkt als waterberging. Ook voor het Waterschap is deze plek momenteel geen zoekgebied meer.



Afbeelding 4.5: Uitsnede leggerkaart Waterschap Rijn en IJssel - plangebied globaal rood omlijnd

Waterkwantiteit

Bij uitwerking van het plan en de verkaveling is stilgestaan bij het aantal m² verhard oppervlak. Hieronder is het verschil in huidige en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt.

Totale verharding	9.700
<i>Waarvan bebouwing</i>	2.400
<i>Waarvan verharding (toegangswegen/erf)</i>	7.300
Water en groen	196.420
Totaal plangebied	206.120

Tabel 4.3: Huidige verhardingssituatie



Afbeelding 4.6: Huidige verhardingssituatie ter plaatse van het bestaande erf

	Oppervlak totaal incl. woonerf	Woonerf	Zorgerf west	Zorgerf midden	Zorgerf oost
Bebouwing	11.000 m ²	500 m ²	5.000 m ²	3.000 m ²	2.500 m ²
Wegen en paden	12.500 m ²	2.150 m ²	5.200 m ²	2.650 m ²	2.500 m ²
Totaal verhardingen	23.500 m ²	2.650 m ²	10.200 m ²	5.650 m ²	5.000 m ²
Groen en water	182.620 m ²				
Totaal	206.120 m²				

Tabel 4.4: Toekomstige verhardingssituatie

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat het aantal m² verharding naar verwachting met circa 14.000 m² toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De toekomstige verhardingssituatie en bijbehorende m² zijn gebaseerd op de voorlopige verkavelingsschetsen.

Het uitgangspunt vanuit het waterschap luidt dat er in het buitengebied 55 mm water per m² toename verhard oppervlak moet kunnen worden geborgd. De afvoer naar het oppervlaktewater mag daarnaast niet meer bedragen dan 1,6 ltr/sec. Uitgaande van bovenstaande tabellen betekent dat dat er circa 770 m³ water moet worden geborgen binnen het plangebied.

Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling minimaal waterneutraal wordt gerealiseerd. Het afstromende hemelwater zal worden gebufferd en vastgehouden binnen het plangebied. Daartoe worden voor de drie zorgerven en voor het woonerf wadi's / waterbuffers ingericht die het aantal

benodigde kuubs (verhard oppervlak in m² x 55mm) kunnen vasthouden. Totaal gaat het naar boven afgerond om een toename van circa 14.000 m² verharding (zie bovenstaande berekening) hetgeen resulteert in een benodigde waterbuffer van circa 770 m³. Deze wordt naar rato verdeeld over de vier erven. Van belang is dat het hemelwater niet direct kan afstromen op bestaande watergangen en dat de waterbuffers binnen afzienbare tijd weer beschikbaar zijn (ledigingstijd) voor een navolgende regenbui. De bodem van de buffervoorzieningen ligt boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Er wordt voorts voor gezorgd dat er geen sprake is van drainage van de omliggende grond waardoor de buffer al voor een deel vol zou kunnen staan met grondwater en de benodigde capaciteit niet geborgd zou kunnen worden.

Hoe de precieze watercompensatie wordt ingevuld wordt in een latere fase nader uitgewerkt. Om te borgen dat deze watercompensatie wordt gerealiseerd, is in artikel 14.1 van de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbij dient advies te worden ingewonnen van het waterschap. Indien er extra water wordt gegraven dient er daarnaast een watervergunning aangevraagd te worden.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het programma meerlaagse veiligheid (verbetering van de veiligheid tegen overstromingen tot een maatschappelijk aanvaardbaar risiconiveau). Dit beleid (meerlaagse veiligheid) is gebaseerd op 3 pijlers:

- Preventie
- Duurzame ruimtelijke planning en inrichting
- Crisisbeheersing op orde.

Met name de tweede laag is voor de ruimtelijke ordening van belang. Deze laag is erop gericht overstromingsrisico's expliciet mee te wegen bij de locatiekeuze en de inrichting van gebieden, infrastructuur en gebouwen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen voor veiligheidsmaatregelen en in bestaand bebouwd gebied liggen kansen om mee te koppelen met herstructurering.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de klimaatverandering en het voorkomen van overstromingen. In de zone langs de Oude IJssel krijgt de natuur volop de ruimte. Deze karakteristieke open IJsselweiden wordt vrij gehouden als potentieel overstromingsgebied / waterberging (klimaat-adaptatie). Hier zijn volop mogelijkheden voor natuur- en landschapsontwikkeling. Delen in deze zone worden verlaagd ten gunste van waterberging.

De bebouwing op de erven worden iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (terp-achtig) naar ongeveer het peil van de huidige boerderij (circa 13,10 +NAP) en de omliggende boerderijen. Het westelijke zorgetf ligt dus al op deze hoogte. De andere erven dienen enkele decimeters te worden verhoogd. Hierdoor wordt de kans vergroot dat de bebouwing veilig en droog blijft bij piekbuien.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. De aanwezige riolering voor dit perceel betreft mechanische riolering (drukriolering met pompunits). Deze drukriolering is bedoeld voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en niet voor de afvoer van hemelwater. De huidige situatie van 2 woningen met agrarisch bedrijf wordt omgevormd tot een zorgpark. Dit betekent een toename van de hoeveelheid afvalwater. De gemeente Oude IJsselstreek zamelt het afvalwater in dit gebied in en is de beheerder van deze riolering. Met de gemeente zal afgestemd worden of het bestaande drukrioolstelsel dit aan kan en of er eventuele aanpassingen of aanvullende voorzieningen op het

betreffende perceel nodig zijn. Dit is mede van belang voor het aansluitpunt van dit gemeentelijke drukrioolstelsel op de ontvangende persleiding van waterschap.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodem en grondwater

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden. Op en aan het water zullen diverse werkzaamheden en activiteiten plaats vinden. Deze mogen de waterkwaliteit niet beïnvloeden. Het gaat dan bijvoorbeeld over het toepassen van bouwstoffen die niet uit mogen logen.

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten. Het plan grenst aan het in de omgevingsverordening aangewezen Gelders natuurnetwerk, waardoor een goede inpassing van het plan in het landschap van belang is. Zoals hiervoor benoemd is daarom aandacht besteed aan een passend ontwerp dat recht doet aan de locatie. De zone aan de Oude IJssel krijgt in dit bestemmingsplan een natuurbestemming, waarmee de openheid in deze zone wordt geborgd.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Onderhoud en beheer

Het onderhoud langs de Warmse waterleiding zal in principe éénzijdig worden aan de westzijde van de watergang. Dit is toegestaan als de bovenbreedte van het water (van insteek tot insteek) niet breder is dan 7 meter, wat hier het geval is. Technisch gezien bedraagt de maximale reikwijdte van een kraan namelijk 7 meter vanaf de insteek over het water.

Volgens de richtlijnen van het Waterschap is het nodig dat het onderhoudspad een breedte krijgt van 5 meter. Aan de overzijde van de kant met het onderhoudspad dient nog een strook van minimaal 1 meter breed uit de insteek van het talud toegankelijk, zonder opgaande begroeiing te blijven. Omwille van de bereikbaarheid van het water en het talud voor onderhoud, is het in principe niet toegestaan om beplanting op het onderhoudspad en in het talud van de watergang aan te brengen. n overleg is eenzijdige begroeiing mogelijk. Hiervoor dienen wel concrete afspraken gemaakt te worden over de afvoercapaciteit en onderhoud van de watergang.

Ook het op diepte houden van de Warmse Waterleiding is van belang. Het waterschap moet de afvoer van water vanaf het achterland van de Warmse Waterleiding naar de Oude IJssel garanderen. Het waterschap blijft verantwoordelijke voor het onderhoud. Dichtslibben zal hierdoor niet snel plaatsvinden.

Ten noorden van de Oude IJsselweg ligt een rioolpersleiding. Over en nabij deze persleiding ligt een zogenaamde belangenstrook. Voor activiteiten en werkzaamheden binnen deze strook, is toestemming nodig van het waterschap. In voorliggend bestemmingsplan krijgt deze strook dan ook de dubbelbestemming 'Leiding – Riool', waarbij regels worden verbonden aan de toegestane werkzaamheden binnen de strook.

Vaarwegbeheer

Er verandert niets bij de uitmonding van de Warmse Waterleiding in de Oude IJssel ten opzichte van de huidige situatie. Het plan heeft in de huidige vorm, geen gevolgen voor het vaarwegbeheer.

Viswater

De Hengelsport Federatie Midden Nederland heeft het visrecht gehuurd op de Oude IJssel. Ter plekke van de uitmonding van de Warmse Waterleiding in de Oude IJssel zijn voorzieningen gemaakt voor invalide vissers, zodat zij daar ook kunnen vissen. Bovendien is een extra brug aangelegd over de Warmse Waterleiding, om vanaf de westkant aan de oostkant van de Warmse Waterleiding te kunnen komen. Het plan heeft impact op de vislocatie en hier zal in de planuitwerking rekening mee worden gehouden in de zin dat de mogelijkheid om te vissen ook in de toekomst behouden blijft.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Kader

Voor ecologie moet aan de Wet natuurbescherming (Wnb), met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden, worden getoetst. Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Oude IJsselstreek is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood

worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

4.9.2 Beoordeling

Soortenbescherming

De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Daarom is door adviesbureau Econsultancy een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de quickscan is gebleken dat er nader onderzoek nodig is naar de huismus, steenuil, gebouwbewonende vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen. Dit onderzoek is uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Uit het nader onderzoek blijkt dat er op de onderzoekslocatie vijf beschermde huismusnesten en essentieel leefgebied met een vaste rust- en voortplantingsplaats van de wezel aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

Voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen is de stikstofdepositie in de gebruik- en aanlegfase beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief complete berekeningen is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van het zorgpark. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.9.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat voor de huismus en wezel een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden. Voor de benodigde ontheffing zal een activiteitenplan opgesteld dienen te worden met daarin mitigerende maatregelen ten aanzien van de beschermde

functies. Vervolgens zal een ontheffingsaanvraag worden ingediend bij de gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. De benodigde mitigerende maatregelen zullen worden meegenomen in de planuitwerking. Wanneer dergelijke noodzakelijke maatregelen achterwege blijven bij de realisering van het plan, waardoor het plan leidt tot overtreding van één of meerdere verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, dan kan op basis van de Wet Natuurbescherming handhavend worden optreden. Hiermee staat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

4.10.2 Beoordeling

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Op grond van de in dit bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting en voornamelijk gebaseerd op de landschappelijke ligging, heeft het centrale, centraal-zuidelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied nog een middelhoge verwachting op het voorkomen van archeologische waarden uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen. Een verhoogde verwachting op het voorkomen van deze zogenaamde watergerelateerde resten voor het zuidwestelijke en noordelijke deel van het plangebied gaat pas gelden wanneer binnen de aangrenzende, hoger gelegen terreindelen resten en/of sporen van bewoningsactiviteiten aanwezig zijn of wanneer sprake is van een in situ gelegen archeologische vindplaats. De kans is wel groot dat binnen het plangebied diepgaande agrarische bewerking heeft plaatsgevonden, waardoor mogelijk gebroken gronden zijn ontstaan en verstoringen reiken tot in de top van de top van de rivierduin- dan wel de vlechtende rivierterrasafzettingen.

Econsultancy adviseert om in eerste instantie binnen het centrale, centraal-zuidelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen te laten uitvoeren. Hiermee wordt inzicht verkregen van de toestand van het bodemprofiel, of er mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen aanwezigheid zijn (zichtbaar als bodemverkleuringen) en kan worden vastgesteld of er nog archeologische resten in situ te verwachten zijn en of daarmee vervolgonderzoek wel of niet noodzakelijk is. Op basis van de resultaten van dit verkennend booronderzoek dient tevens bepaald te worden of er nog aanleiding is om in het zuidwestelijke en noordelijke deel van het plangebied aanvullend onderzoek/ vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.10.3 Conclusie

Op basis van de resultaten uit het verkennend onderzoek wordt geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren. Het onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag ((regio)archeoloog van Omgevingsdienst Regio Arnhem). De regioarcheoloog heeft ingestemd met het uitvoeren van een

booronderzoek ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Op deze manier kunnen de boringen gericht worden uitgevoerd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.11 Kabels en leidingen

Naast de in het kader van externe veiligheidsaspecten relevante leidingen, kunnen er ook andere leidingen zijn die planologisch relevant zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om drinkwaterleidingen of riool(pers)leidingen.

Door het plangebied lopen twee hoofdwaterleidingen van Vitens. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze leidingen niet opgenomen. Ter bescherming van deze leidingen is in het voorliggende bestemmingsplan wel de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. Daarnaast is conform het vigerende bestemmingsplan ook de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen, ter bescherming van de rioolpersleiding langs de Oude IJsselweg.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval: NL.IMRO.1509.BP000211-VA01
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hier in wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.1.3 De planregels

De planregels 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. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te

verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels 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 planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. 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 en specifieke gebruiksregels. 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 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Agrarisch

In dit bestemmingplan is de bestemming “Agrarisch” opgenomen voor de zone rondom het woonerf. Deze bestemming sluit aan bij de vigerende situatie en is bestemd voor het agrarische gebruik, zoals akkerbouw of het laten begrazen van de weide en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Er is geen bouwvlak opgenomen. De agrarische gronden buiten een bouwvlak zijn voor het beweiden van de grond door vee of het verbouwen van gewassen.

Maatschappelijk

Het centrale deel van het plangebied, waar de zorgvoorziening wordt gerealiseerd, kent grotendeels de bestemming ‘Maatschappelijk’, waarmee, de gronden zijn aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen enkel binnen de drie aangegeven bouwvlakken (de zorgerven) worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan het aangegeven maximale aantal gebouwen, het aantal wooneenheden, de maximale goot- en bouwhoogte, het

aangegeven maximale bebouwingsoppervlak en het maximum oppervlakte per gebouw. Binnen het middelste bouwvlak is de aanduiding 'gezinshuis' opgenomen, om de eventuele realisatie van een gezinshuis in de toekomst mogelijk te maken. Daarnaast is voor het westelijke en middelste erf de aanduiding 'landwinkel' opgenomen. Buiten de bouwvlakken is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – tuingaarde' opgenomen. Deze gronden zijn tevens bedoeld als tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Hier mogen in beperkte mate plantenkasjes en verblijven voor dieren worden gebouwd.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is bedoeld voor waardevolle bos- en natuurgebieden. In dit plan primair de strook langs de rivier. Deze gebieden moeten behouden blijven, hersteld worden of nog worden ontwikkeld. Agrarisch medegebruik en extensief (dag)recreatief medegebruik is tevens toegestaan. Om de natuur te beschermen is een vergunningsstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden die de natuurlijke en/of landschappelijke waarden kunnen beschadigen.

Water

De watergang Warmse Water is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming geldt een vergunningplicht voor een aantal grondwerkzaamheden.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het realiseren van de twee woningen binnen het plangebied. Binnen de bestemming worden tevens aan huis verbonden beroepsactiviteiten, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Waarde – Archeologie

Het bestemmingsplan kent de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Die hiervoor aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

Het bevoegd gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, verlangen dat door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek verricht. Echter, een vervolgonderzoek dient nog te worden uitgevoerd. Om deze reden is voortsnog de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie opgenomen in het bestemmingsplan.

Leiding – Riool

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een rioolleiding. Binnen deze gebieden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, behalve voor de leiding zelf.

Leiding – Water

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een waterleiding. Binnen deze gebieden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, behalve voor de leiding zelf.

5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal een anterieure- en planschadeovereenkomst worden gesloten. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereidingsfase bestemmingsplan

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is een concept van het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Ontwerpfase bestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 april tot 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als bijlage 11 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

6.2.3 Vaststellingsfase bestemmingsplan

Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen neemt de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.