
Toelichting

“Buitengebied, locatie Dijkweg 3/3a Gendringen”

NL.IMRO.1509.BP000214-VA01

Opdrachtgever

██████████
Dijkweg 3
7081 HN Gendringen

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende planologische regeling	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Het plan.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Huidige situatie.....	8
2.3	Toekomstige situatie plangebied	9
3.	Beleid.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	12
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	Algemeen	12
3.2.2	Omgevingsvisie.....	12
3.2.3	Omgevingsverordening	13
3.2.4.	Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.....	14
3.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.....	15
3.3.3	Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Toekomstvisie Oude IJsselstreek	16
3.4.2	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	17
3.4.3	Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	17
3.4.4	Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	17
3.4.5	Visie op landschap, natuur en groene kernen	19
3.4.6	Welstand	19
3.4.7.	Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme 2020-2024.....	19
4.	Omgevingsaspecten	20
4.1	Bodem.....	20
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3	Flora en Fauna	21
4.3.1	Gebiedsbescherming Natura2000.....	21
4.3.2	Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk.....	22

4.3.3 Soortenbescherming	23
4.4 Geluid	24
4.5 Bedrijven- en milieuzonering.....	25
4.6 Geur.....	26
4.7 Luchtkwaliteit.....	27
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Water.....	30
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Kabels en leidingen.....	33
4.12 Milieueffectrapportage.....	33
5. Juridische planbeschrijving.....	35
5.1 Algemeen.....	35
5.2 Inleidende regels.....	35
5.3 Bestemmingsregels	35
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	35
5.3.2 Bestemmingen	36
5.4 Algemene regels	36
5.5 Overgangs- en slotregels	37
6. Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7. Procedure	39
7.1 Algemeen.....	39
7.2 Overleg.....	39
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	39
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan	40

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofparagraaf (met bijlagen)

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 5 Rapport geur

Bijlage 6 Nadere toelichting vakantiewoning

Bijlage 7 Zienswijzennota

Bijlage 8 Uitspraak Raad van State

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

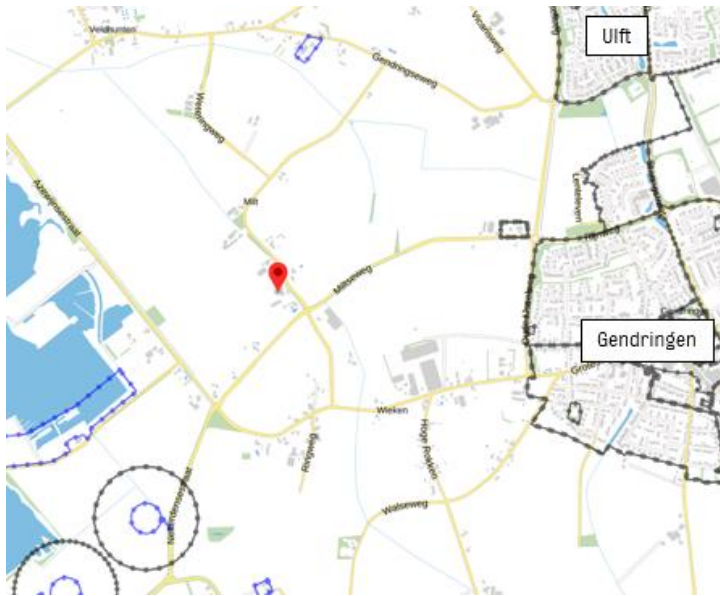
In het buitengebied van Gendringen aan de Dijkweg 3 en 3a te Gendringen wordt het bestaande agrarische bedrijf beëindigd. Het betreft een kwekerij in snijbloemen en siergrassen van de kleigrond. De agrarische bestemming komt hierbij te vervallen en wordt omgezet in de bestemming wonen. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel wordt gesloopt. In ruil hiervoor wordt er op het perceel een nieuwe vrijstaande woning ontwikkeld. Ook wordt een bestaand bijgebouw getransformeerd tot vakantiewoning. In het eindbeeld staan er op het perceel 2 burgerwoningen met ieder hun eigen bijgebouw(en) en een vakantiewoning.



1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Gendringen. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Oude IJsselstreek, GDG00 sectie H nummers 856 (gedeeltelijk), 857 (gedeeltelijk) en 1166 (gedeeltelijk). In de directe omgeving zijn vooral woonbestemmingen gelegen.

De locatie ligt in het rivierenlandschap dat zich kenmerkt door hoogteverschillen, rivierduinen en stroomruggen. De beplanting op lageregelegen delen bestond uit hagen (knipheggen of struweelheggen) rietkragen met greppels en wateringen, elzensingels, knotwilgen en bomenrijen van onder andere es of populier. Op de hogere delen en daarom drogere gronden ontstond de bebouwing en wegen, deze gronden werden ook gebruikt als bouwland en boomgaard. Door het grillige verloop van de oeverwallen is het wegenpatroon daar bochtig. Op de hogere delen bestaat de beplanting uit elzensingels, knoteiken en hoogstamboomgaarden. Door het afnemen van landschapselementen zoals hagen en elzensingels en het verdwijnen van reliëf, wordt het landschap steeds minder herkenbaar.



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

1.3 Geldende planologische regeling

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (vastgesteld 16 februari 2022). De gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. De bedrijfswoning is als zodanig aangeduid middels de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Tevens geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boom en plantenkwekerij'. Hieronder een weergave van de locatie met de betreffende bestemmingen.



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

1.4 Leeswijzer

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

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

2. HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De bestaande woonboerderij dateert uit 1946. Na te zijn verwoest in WO II zijn de woning en bijgebouwen weer opnieuw opgetrokken. Vandaar dat er op oudere kaarten (1900) al bebouwing te zien is.



Figuur 4 plangebied in rood rond 1930 (bron:topotijdreis)



Figuur 5 plangebied omstreeks het jaar 2000

Voor zover bekend heeft er op de locatie sinds jaar en dag een kwekerij met bijbehorende agrarische bebouwing gezeten. In 2013 hebben initiatiefnemers de locatie aangekocht. In die periode hierna zijn er al wat aanpassingen aan het bedrijf en de erfinrichting aangebracht. Zo zijn de containerbedden, dit betreft een opgebracht dikke laag geel zand afgedekt met plastic waarop de containers geplaatst worden, in 2014 verwijderd zodat de snijbloemen en siergrassen in de volle grond kunnen gekweekt worden. Een deel van de bestaande tunnelkasten is toen ook al verwijderd en er zijn diverse opstallen gesloopt. Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 1100m². Tevens zijn er diverse paardenbakken verwijderd. Daarnaast zijn er knotwilgen aangeplant en zijn er beukenhagen aangeplant.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied betreft een kwekerij in siergrassen en snijbloemen. Op het perceel is een bedrijfswoning met diverse (agrarische) bijgebouwen aanwezig. Het achterliggende terrein, de kwekerij, bestaat uit rijen ingeplante siergrassen en snijbloemen. Aan de zuidzijde is nog een tunnelkas aanwezig. Het perceel is bereikbaar via de Dijkweg. De omliggende percelen betreffen voornamelijk woonbestemmingen. Ten noorden is een aannemersbedrijf gelegen.



Figuur 6 huidige situatie plangebied (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de beoogde situatie is alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Het gaat om een oppervlakte van circa 927m². In ruil voor deze sloopmeters wordt er op basis van de lokale kwaliteitscriteria een nieuwe woning gebouwd.

Bestaande woning

De bestaande woning blijft gehandhaafd. Het bestaande bijgebouw bij deze woning wordt getransformeerd naar een vakantiewoning en zal daardoor niet meer als bijbehorend bouwwerk bij de woning worden gezien.

Elders op het perceel wordt een nieuwe kapschuur gebouwd welke dient voor het overkapt parkeren van de auto's en stallen van o.a. fietsen/tuingereedschap. Bij de bestaande woning wordt uitgegaan van maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken.

Nieuwe woning

De nieuwe woning wordt gasloos en zal als schuurwoning worden uitgevoerd. De woning is op het achterliggende landschap gericht. Ook hierbij wordt uitgegaan van maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning welke aansluit aan het gezamenlijk erf.

Recreatiewoning

De toekomstige recreatiewoning wordt gerealiseerd in het bestaande bijgebouw bij de woning. Deze heeft een oppervlakte van circa 99m². De recreatiewoning zal luxe worden ingericht, beschikken over een eigen tuin met terras en wordt van alle gemakken voorzien om het verblijf zo aantrekkelijk mogelijk te maken. De recreatiewoning heeft plek voor maximaal 4 personen. Een nadere omschrijving van deze vakantiewoning is toegevoegd onder bijlage 6.

Erf

Het karakteristieke erf blijft compact en sluit aan bij het agrarische karakter van het oude erf. Het erf krijgt geen extra inritten. De bestaande inrit wordt aangepast naar een smalle toegang voor fietsers en wandelaars. De inrit voor het overige verkeer wordt verplaatst naar het zuiden van het perceel vanwege de ligging van het toekomstige bijgebouw bij de bestaande woning en de privacy. Tevens kan hierdoor het parkeren (5 parkeerplaatsen benodigd) op het erf gezamenlijk worden opgelost. Hiervoor is ruim voldoende ruimte op het erf beschikbaar. Hieronder het erfinrichtingsplan van de beoogde situatie welke opgesteld is door het Gelders Genootschap met wat voorbeelden van schuurwoningen (startadvies).



Figuur 7 beoogde situatie



Figuur 8 voorbeeld schuurwoningen (bron:thecitadelcompany)



Figuur 9 (bron: Authentiek Bouwen - bron: Houtbouw Holland)

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

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

Toetsing van de ontwikkeling

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het

uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Toetsing van de ontwikkeling

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

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)

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

Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat woningbouwplannen met minder dan 11 woningen, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro worden aangemerkt. In dit geval neemt het aantal woningen in het plangebied toe met één. Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie

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

- *Gezond en veilig*, dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- *Schoon en welvarend*, dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

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

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief om binnen het plangebied een bestaande bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning, een nieuwe woning te ontwikkelen en een bestaand bijgebouw te transformeren naar vakantiewoning past binnen het provinciale beleid. De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat er een nieuwe functie wordt gegeven aan een voormalig agrarisch bedrijf. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.4.

3.2.3 Omgevingsverordening

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

Toetsing van de ontwikkeling

Voorliggend initiatief voorziet in het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen waarbij er, naast de bestaande bedrijfswoning die transformeert naar burgerwoning, ook een nieuwe woning wordt ontwikkelt. Er wordt voldaan aan de vraag naar levensloopbestendige en eengezinswoningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. In paragraaf 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante woonbeleid. Hierin wordt aangetoond dat de gewenste bouw van de nieuwe vrijstaande woning zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale en gemeentelijke woonagenda. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten

worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Toetsing van de ontwikkeling

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

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

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

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

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

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

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

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

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

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

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

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

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

Verder is in het beleidsdocument een 4^e (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

Toetsing van de ontwikkeling

Voorliggend initiatief voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Met het plan is sprake van functieverandering in het agrarisch gebied. Uit paragraaf 3.4 blijkt dat er een actuele behoefte aan de woningen

is. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

De nieuwe woning wordt levensloopbestendig en op een duurzame manier, zodat een laag energie verbruik is gegarandeerd, worden uitgevoerd. Denk aan gebruik van duurzame materialen, verbeterd isolatie glas en spouwmuurisolatie. De te realiseren recreatiewoning is een toevoeging op het aanbod van overnachtingsmogelijkheden binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Hiermee wordt de nieuwe woning toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek'.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling versterkt het lokale woningaanbod. Het betreft een kleine toevoeging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad van de gemeente Oude IJsselstreek, waarbij tevens de kwaliteit van het Achterhoekse landschap bewaard blijft.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen. De beoogde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daardoor geschikt voor een grote doelgroep.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

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

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

Voor deze ontwikkeling wordt gemaakt van de sloop van voormalige agrarische bebouwing wat de bouw van een nieuwe levensloopbestendige woning op deze locatie rechtvaardigt. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de regionale kwaliteitscriteria en beoogde doelgroepen.

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

1. *de locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan)*
De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.
2. *alleen bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit.*
het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt beëindigd.
3. *er dient minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden.*
Er is 927m² aan voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Al deze bebouwing (100%) wordt gesloopt.
4. *voor het toevoegen van één woning dient minimaal 750m² bebouwing te worden gesloopt*
Er wordt 927m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor wordt 750m² gebruikt om de bouw van de nieuwe woning te rechtvaardigen. De overige sloopmeters (177m²) worden in depot gehouden voor een ontwikkeling op een locatie elders.
5. *voor het toevoegen van een tweede, resp. derde woning dient 1000m² bebouwing per toe te voegen woning extra te worden gesloopt.*
Dit artikel is niet van toepassing. Er wordt enkel 1 nieuwe vrijstaande woning toegevoegd.
6. *het maximaal aantal toe te voegen per locatie bedraagt drie.*
Er wordt maximaal 1 nieuwe woning op het perceel toegevoegd.
7. *per woning is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan*
Zowel de bestaande als de nieuwe woning heeft de beschikking over een oppervlakte van maximaal 150m² aan bijgebouwen per woning
8. *er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn.*
Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Zie hiervoor bijlage 4 bij deze toelichting. Afspraken over de aanleg en instandhouding van het erf- en landschapsinrichtingsplan zal in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente worden vastgelegd.

Toetsing:

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied houden in dat er minimaal 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. In dit geval staat er 927m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Hiervan wordt 927m² gesloopt. Dit betreft een sloop van 100%. Al deze vrijkomende sloopmeters mogen worden ingezet voor de bouw van de woning. Het is niet zo dat er eerst 50% gesloopt dient te worden, waarbij de overige 50% ingezet kan worden voor de realisatie van een woning.

Hieronder een rekenvoorbeeld:

927 m2 sloop, waarvan 50% gesloopt dient te worden = 463,5m2

Voor een extra woning moet er minimaal 750m2 gesloopt kunnen worden. Dit is het geval, er wordt 100%=927m2 gesloopt

Omdat in het verleden de tunnelkas middels een vergunning tot stand is gekomen, heeft de gemeente Oude IJsselstreek o.a. beslist deze mee te laten tellen in de totale oppervlakte aan te slopen voormalig bedrijfsgebouwen. Hiermee wijkt de gemeente af van het landelijk beleid, waarbij tunnelkassen niet meetellen. Tevens wil de gemeente, vooruitlopend op het nieuw vast te stellen beleid 'uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek' waarin o.a. tunnelkassen wel meetellen in de ontwikkelruimte, deze bebouwing meetellen in de totale sloop oppervlakte.

Concluderend:

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

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

Toetsing van de ontwikkeling:

Het bestaand groen wordt behouden en er wordt ruimschoots nieuw groen toegevoegd. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'. Voor een weergave van het bestaande en te behouden groen zie bijlage 4 bij deze toelichting.

3.4.6 Welstand

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

3.4.7. Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme 2020-2024

De gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek heeft op 26 maart 2020 de beleidsnotitie 'Recreatie en Toerisme 2020-2024' vastgesteld. Hiermee is de basis gelegd voor een impuls aan de vrijetijdssector. Deze sector is een belangrijk onderdeel van de economie, zorgt voor werkgelegenheid en houdt Oude IJsselstreek aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers. De bestaande overnachtingsmogelijkheden betreffen voornamelijk kleinschalige B&B's en kleine campings.

de ambities binnen dit vastgestelde beleid richt zich met namen op drie concrete ontwikkelingen:

1. de ontwikkelpotentie van de Oude IJssel, ook aan de andere kant van de grens;
2. de kansen die kunst en cultuur bieden en de mogelijkheid voor een depotmuseum met landelijke uitstraling, aansluitend op Museum MORE en Villa Mondriaan;
3. bijzondere vormen van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden.

Toetsing van de ontwikkeling:

Met de komst van de vakantiewoning aan de Dijkweg wordt, naast dat er relatief weinig vakantiewoningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek zijn, met name ingestoken op een bijzondere vorm van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden. Er wordt inzicht gegeven in een 'buiten leven experience' waarbij er door de initiatiefnemers kennis en kunde wordt overgedragen op het gebied van duurzaam leven, buiten leven en zelfvoorzienend leven. Dit past binnen de ambitie om bijzondere vormen van overnachten en verblijven te kunnen aanbieden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder de conclusie van het rapport. Het complete rapport is als bijlage 1 (verkennend bodemonderzoek door Montferland Milieu B.V. projectnummer MM22185 met datum 23-11-2022) bij deze toelichting gevoegd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In boring 01 is in de laag van 0,10 tot 0,40 m -mv zwak baksteenhoudende materiaal waargenomen.
- De bovengrond ter plaatse van boring 01 is licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink, minerale olie en PAK aangetoond.
- In de bovengrond (MM01) van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In de ondergrond (MM02) is een licht verhoogd gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond.
- Het grondwater (01) is licht verontreinigd met barium. Het aangetroffen barium gehalte wordt toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De tevoren gestelde hypothese 'De nieuwbouwlocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient te worden verworpen.
- De lichte minerale oliehoudende grond voldoet niet aan de functieklasse 'Wonen', echter zijn er geen risico's aanwezig bij het gebruik als functie 'Wonen'. Formeel is er sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging als gevolg van mogelijke bedrijfsactiviteiten. Echter gezien de geringe aangetroffen concentratie wordt een sanering niet noodzakelijk geacht. Het wordt echter wel geadviseerd de grond te verwijderen bij de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Indien de grond gaat worden verwijderd, dient hiervoor een Plan van Aanpak te worden opgesteld.

Concluderend:

Met inachtneming van de inhoud van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

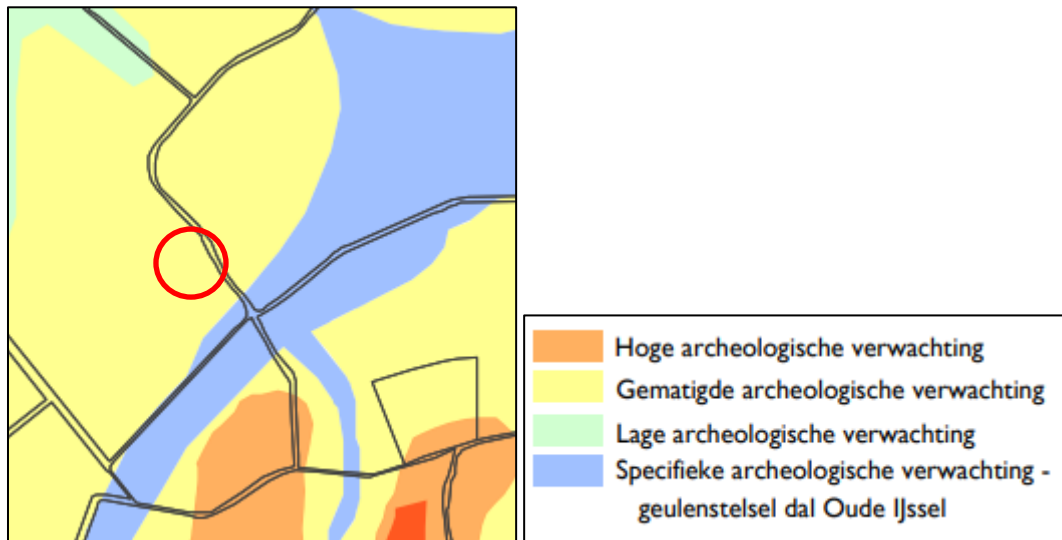
Bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden is een wettelijke verplichting. De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.

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

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat binnen het plangebied geen archeologische belemmeringen zijn.

De locatie ligt in een gebied met een gematigde archeologische verwachting. Op grond hiervan is er een onderzoek verplicht indien de werkzaamheden in de grond een oppervlakte van meer dan 1.000m² beslaat en een diepte van meer dan 30 cm bereikt. Met de bouw van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en de

sloop van de gebouwen, waarbij de tunnelkas beperkt van fundatie is voorzien, worden deze genoemde maten niet overschreden.



Figuur 10 weergave plangebied bij rode rondje t.o.v. archeologische waardenkaart

In het bestemmingsplan is een waarde – archeologische verwachting 2 opgenomen voor dit perceel. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing geldt de regel dat het een bouwwerk groter dan 1000m² moet betreffen wil archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De sloop van bestaande bebouwing (circa 550m², de tunnelkas is niet volledig voorzien van een fundering) en de bouw van de nieuwe woning (voetprint circa 175m²) met bijgebouw (max.150m²) blijft ruimschoots onder deze maatvoering van 1.000m² waardoor er geen nader onderzoek in het kader van archeologie noodzakelijk is. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Concluderend:

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

4.3 Flora en Fauna

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

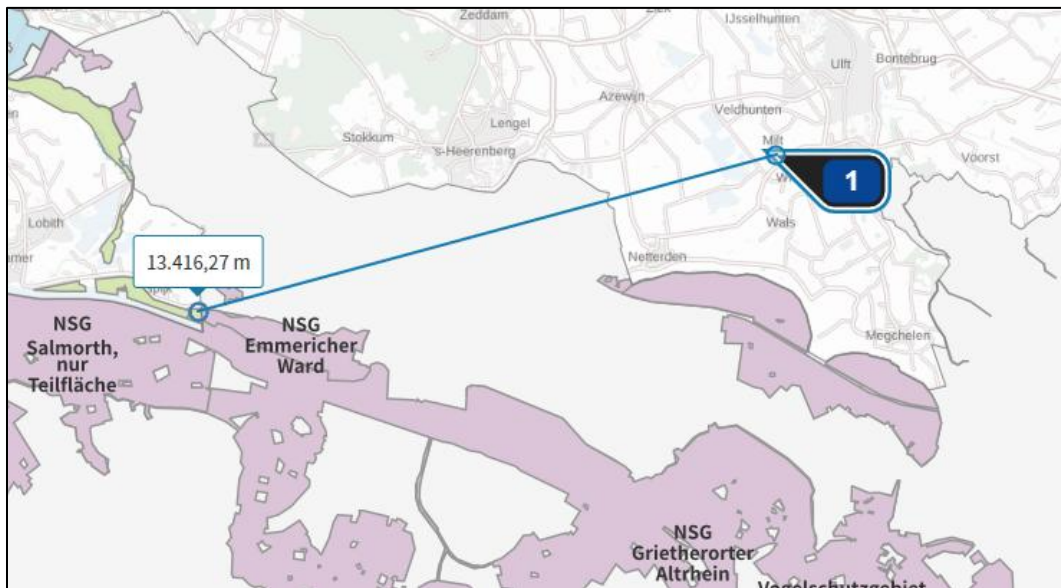
Het plangebied is op 12 oktober 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het volledige rapport (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 19 oktober 2022 en nummer 4810) is toegevoegd als bijlage 3 bij deze onderbouwing.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

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

Voor plannen dient middels een pretoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

Op ruim 7,3 kilometer afstand van de planlocatie bevindt zich de strengen van het Duitse Natura-2000 gebied “NSG-Hetter-Millinger Bruch”. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura-2000-gebied “Rijntakken” is gelegen op een afstand van circa 13,4 kilometer van de planlocatie



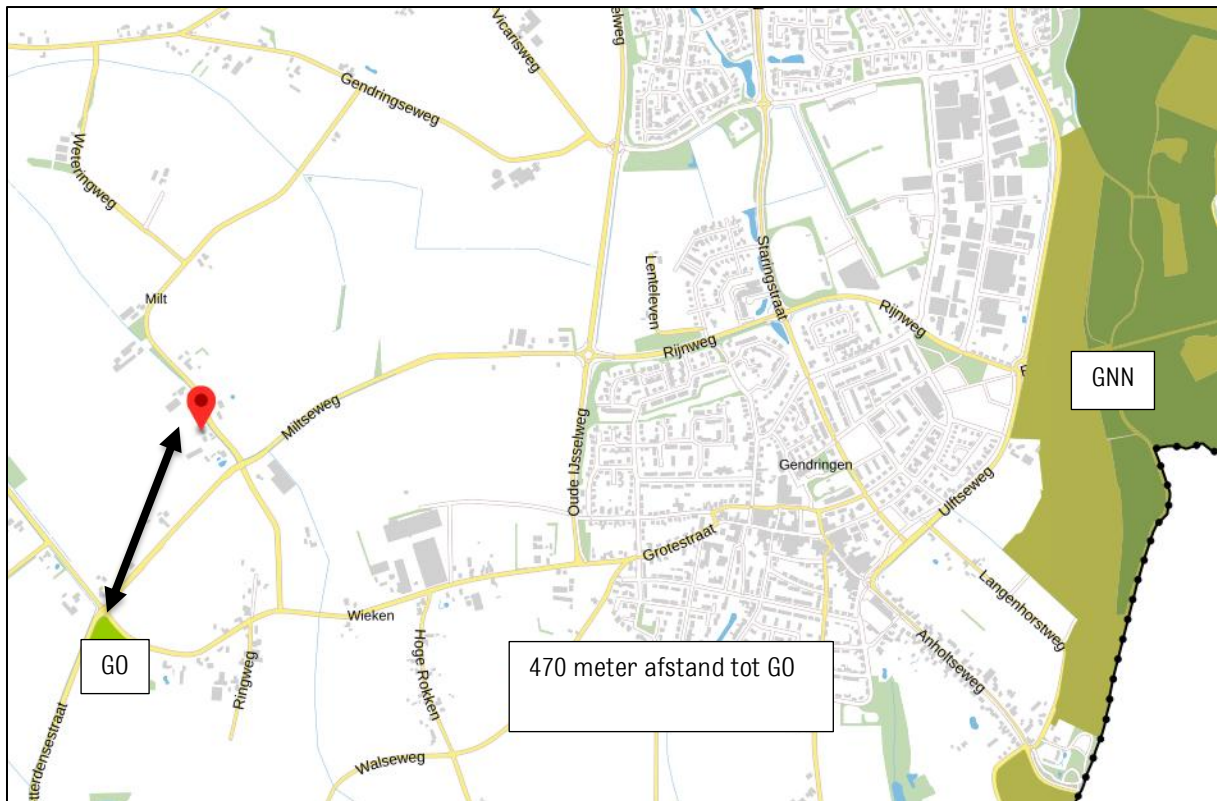
Figuur 11 planlocatie t.o.v. natura-2000 gebied (bron:aerius.nl)

Stikstofparagraaf

Volgens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is geregeld dat kortdurende, tijdelijke activiteiten zoals de sloop-, aanleg en bouwwerkzaamheden moeten worden meegenomen in de berekening. Uit de berekeningen met Aerius-calculator (toegevoegd als bijlage 2, stikstofparagraaf door Locis Adviseurs met datum 5 december 2022) blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten in de gebruiksfase van het plan vormt daarmee geen belemmering.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

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



Figuur 12 planlocatie t.o.v. Groene Ontwikkelingszone en Gelders Natuurnetwerk (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

4.3.3 Soortenbescherming

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

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

Concluderend:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels en bezetten huisspitsmuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Amfibieën en vleermuizen bezetten er geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats. Het plangebied is tevens geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

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

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd of

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

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

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

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

4.4 Geluid

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

Railverkeerslawaai

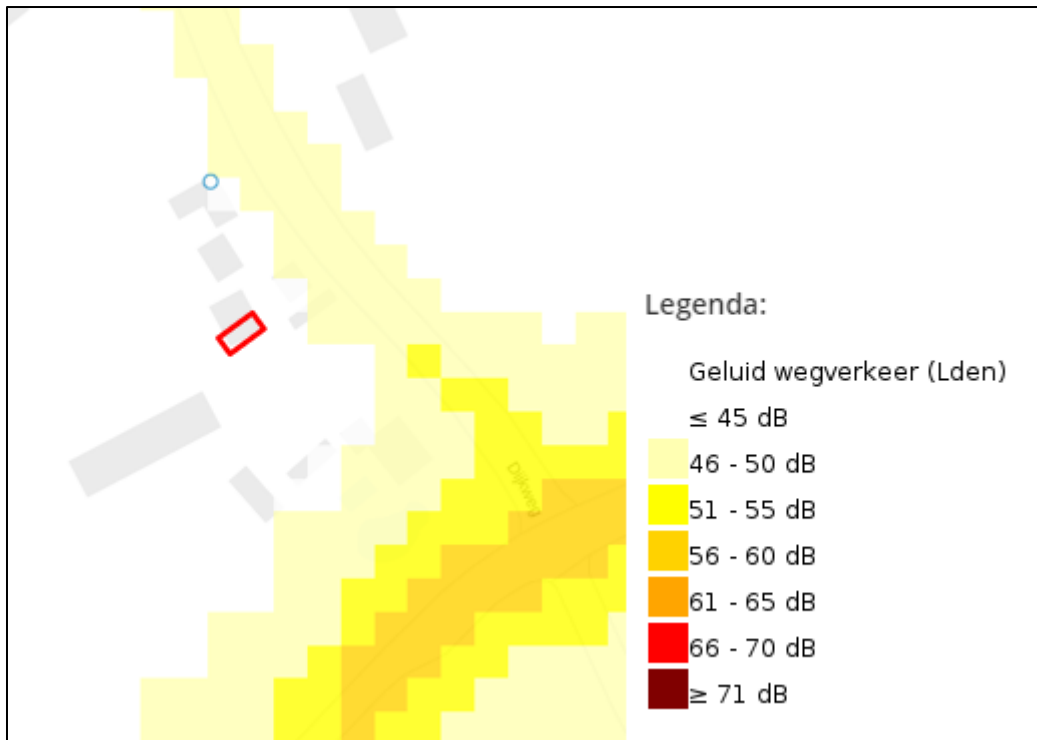
In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Industrielawaai

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

Verkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevinden zich wegen met een wettelijk zone. Voor een ontwikkeling binnen de zone van wegen moet aangetoond worden dat het verkeerslawaai op de gevel van (bijvoorbeeld) de woning voldoet aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone geldt een voorkeurswaarde van ten hoogste 48 dB. Gezien de situering van de nieuwe woning en de beoogde vakantiewoning ten opzichte van omliggende wegen de Dijkweg en de Miltseweg, de tussenliggende bebouwing en de lage verkeersintensiteit van met name de Dijkweg mag hiervan in dit geval op voorhand worden uitgegaan. Ook is de altlas leefomgeving voor geluid geraadpleegd. Deze geeft weer dat de locatie van de woning buiten de voorkeurswaarde van 48dB is gelegen. Zie figuur hieronder. Hierdoor kan op voorhand worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en is geen akoestisch onderzoek nodig.



Figuur 13 globale weergave toekomstige woning in rood t.o.v. geluid wegverkeer (bron: atlasleefomgeving)

Daarnaast is van belang of de nieuwe woningen op zodanige afstand liggen van omliggende bedrijven en andere functies, dat geluidhinder wordt voorkomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit die paragraaf volgt dat omliggende bedrijven en andere functies niet worden belemmerd en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Concluderend:

Vanwege de ligging van de nieuw te bouwen woning en recreatiewoning buiten de voorkeurswaarde van 48dB is gelegen, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven- en milieuzonering

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

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

Figuur 14 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

In de directe omgeving is een bedrijf en een aantal agrarische bedrijven gelegen. In onderstaande tabel zijn deze vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevel van de nieuwe woning. In deze situatie is sprake van een 'rustig buitengebied'. Er is uitgegaan van de grootste afstand. Het aspect 'geur' wordt in de paragraaf hierna behandeld.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Dijkweg 5	Aannemersbedrijf	30 meter	100 meter
Dijkweg 5a	Melkveehouderij	50 meter	260 meter
Dijkweg 2b	Teelt van boomkwekerijgewassen in de volle grond	30 meter	160 meter
Dijkweg 7	Vleesvarkensbedrijf	200	350

Concluderend:

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de richtafstand van de nabijgelegen (agrarische)bedrijven. Gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan mag ter plaatse van de woningen worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven en functies worden bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geur

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

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal veehouderijen. Om de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) in beeld te brengen is een geurberekening gemaakt met het programma V-stacks gebied. Hierbij zijn alle intensieve veehouderijbedrijven in een straal van 1 kilometer rondom de nieuwe woning meegenomen. Hieronder is kort de conclusie beschreven. De volledige berekening is bijgevoegd als bijlage 5.

Concluderend:

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

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Met de komst van de extra woning nemen de verkeersbewegingen licht toe. In het kader van de “worst-case”-benadering wordt per woning uitgegaan van maximaal 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor de “worst-case” benadering derhalve uitgegaan van 1 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 8 per etmaal.

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

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

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

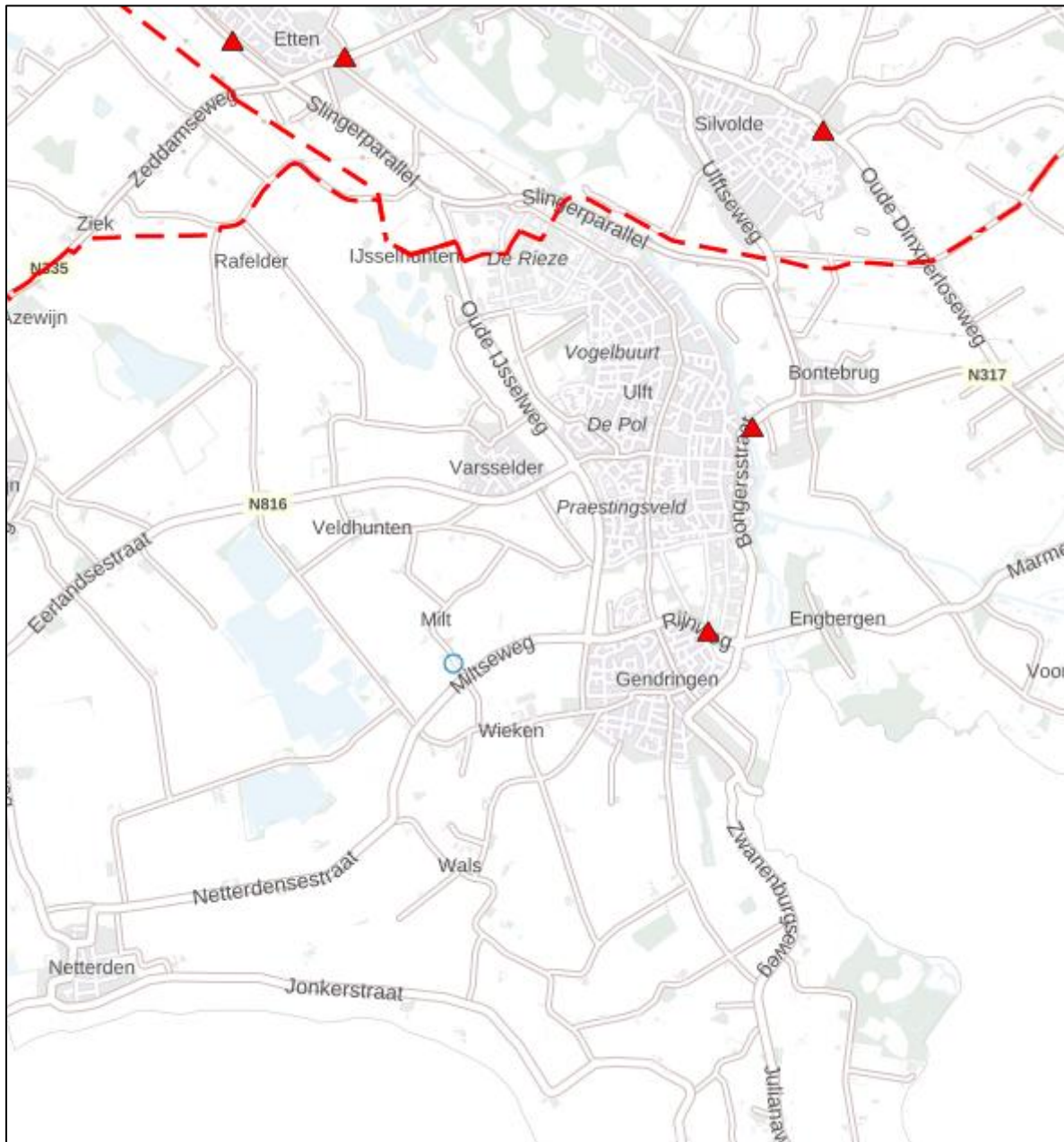
Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Concluderend:

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

4.8 Externe veiligheid

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



Figuur 15 kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe rondje)

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden. Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht.

Concluderend:

Een woning is een kwetsbaar object. In de omgeving zijn volgens de Risicokaart Nederland echter geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontour over de nieuwe woning ligt. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen problemen op voor voorliggend plan.

4.9 Water

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

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

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

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

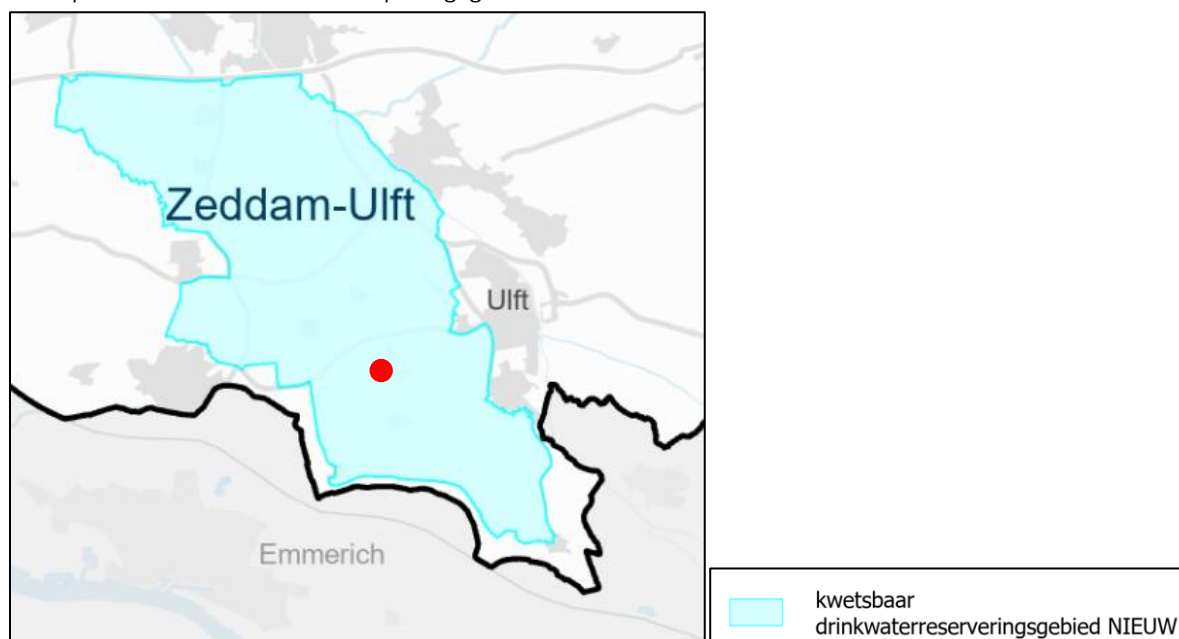
Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toets vraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1

	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEH of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
Cultuurhistorie			

Ligging in kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.

Het perceel is gelegen binnen een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Dit gebied is hieronder afgebeeld en de planlocatie is met de rode stip aangegeven.



Figuur 16 weergave plangebied in kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

De provincie Gelderland zoekt Aanvullende Strategische Voorraden (ASV) grondwater voor de drinkwatervoorziening. Deze voorraden zijn bedoeld voor het veiligstellen van de drinkwatervoorziening op de middellange termijn (2040 en verder). Dit is nodig omdat de vraag stijgt als gevolg van bevolkingsgroei en economische groei. Ook de klimaatverandering en het steeds intensiever gebruik van de bodem zijn redenen om grondwater te reserveren. Het Rijk heeft hier om gevraagd in de Structuurvisie Ondergrond (2018). Vooralsnog gaat het om reserveringen, nog niet om nieuwe drinkwaterwinningen.

Voor dit gebied (Zeddam-Ulft) geldt voor woningbouw en overige activiteiten het volgende:

Wat betekent het beschermingsbeleid in kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied voor bouw en overige activiteiten?

Apeldoorn-Noord, Deventer-Zutphen, Elburg-Wezep, Liemers-West, Olburgen-Doesburg, Velp-Rheden, Winssen-Slijk-Ewijk en Zeddam-Ulft:

- Woningbouw is toegestaan.
- De regels zijn bedoeld om het grondwater in dit gebied te beschermen.
- Doordat een diepe beschermde kleilaag ontbreekt, gelden hier regels voor zowel ondergrondse als bovengrondse activiteiten.
- Voor boringen dieper dan 10 meter gelden algemene regels. Dit moet u melden aan ons.
- Er gelden algemene regels voor het gebruik van grond en baggerspecie in oppervlaktewater en bij grootschalige toepassingen. U moet dit melden aan ons.
- Voor het uitbreiden van een bestaande begraafplaats of uitstrooiveld gelden algemene regels. Dit moet u melden aan ons.
- Voor het aanleggen van een nieuwe begraafplaats of uitstrooiveld moet u een vergunning aanvragen bij ons.
- Er gelden algemene regels bij afstromend water van nieuwe zonneparken groter dan 1 hectare, provinciale en rijkswegen, parkeerplaatsen voor meer dan 100 voertuigen en bedrijventerreinen met milieubelastende activiteiten. U moet dit melden aan ons.
- Voor het diep infiltreren van hemelwater moet u een vergunning aanvragen bij ons.

Wat betekent het beschermingsbeleid in kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied voor inwoners (particulieren)?

Apeldoorn-Noord, Deventer-Zutphen, Elburg-Wezep, Liemers-West, Olburgen-Doesburg, Velp-Rheden, Winssen-Slijk-Ewijk en Zeddam-Ulft:

- De regels zijn bedoeld om het grondwater in dit gebied te beschermen.
- Als u dieper dan 10 meter de grond in gaat gelden er algemene regels. U moet u dit meld dit aan ons.
- Er gelden algemene regels voor het aanleggen van een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA). U moet dit aan ons melden.
- Voor het aanleggen van een ondergrondse opslagtank moet u een vergunning aanvragen bij ons.
- Nieuwe bodemenergiesystemen zijn verboden.

Figuur 17 regels kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied bron: gelderland.nl

Concluderend:

Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Zij is met onderstaande aandachtspunten gekomen.

- ➔ Er ligt een watergang van het waterschap langs het perceel. De watergang wordt onderhouden vanuit de Dijkweg. Dit betekent dat er aan de zijde van de particuliere woning in dit geval een zone van 0,5 m langs de watergang is welke is beschermd vanuit de Keur van het waterschap. Daarbinnen is bouwen niet zomaar mogelijk. Indien er bomen langs de watergang worden geplant moet er een vergunning aangevraagd worden wanneer het binnen de beschermingszone van de watergang valt.
- ➔ Voor het verplaatsen van de inrit is een watervergunning nodig.

Een watertoets is niet nodig. Door sloop van de voormalige agrarische bebouwing neemt het verhard oppervlakte in de beoogde situatie juist af. Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool. Ten aanzien van het drinkwaterreserveringsgebied dienen bovengenoemde regels in acht te worden genomen. De volledige regelgeving is opgenomen in het ontwerpbesluit actualisatieplan 9.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de komst van de 1 nieuwe vrijstaande woning zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Gemiddeld komt dit neer op totaal (8 x 1) 8 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. De Dijkweg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

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

Parkeren

Gemeentelijk beleid gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan geldt voor een vrijstaande koopwoning: 2,2 parkeerplaatsen per (recreatie)woning. Het aantal parkeerplaatsen moet om die reden 9 stuks zijn. Echter wordt er in dit geval voor gekozen om het parkeren gezamenlijk op te lossen waardoor er kan worden volstaan met 7 (3x 2,2) parkeerplaatsen.

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

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

Concluderend:

Voor aanvang van de werkzaamheden zal een klic-melding worden gedaan. Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

- b. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- c. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage). In dit geval is, gelet op jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414)), geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject

Concluderend:

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

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

5.3.2 Bestemmingen

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

Agrarisch (artikel 3)

De voor agrarisch gebruik aangewezen gronden zijn o.a. bestemd agrarische doeleinden en behoud en herstel van de waarde zoals bedoeld in artikel 5.

Wonen (artikel 4)

De woningen (1 bestaand en 1 nieuw) hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

Ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' is één recreatiewoning toegestaan. Deze recreatiewoning mag niet permanent worden bewoond.

Waarde – Archeologische verwachting 2 (artikel 5)

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

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

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

Overige regels (artikel 11)

Dit artikel regelt dat in het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming het belang van de dubbelbestemming voor gaat.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

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

Slotregel (artikel 13)

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

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is contact geweest met de direct omwonenden inzake de beoogde ontwikkeling. Informatie ten aanzien van de ontwikkeling is gedeeld en eventuele wensen van de direct aangrenzende percelen zijn besproken en verwerkt. Het conceptbestemmingsplan wordt tevens ter inzage gelegd. Hierbij krijgt een iedere een mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Indien dit het geval is wordt de zienswijze bij de vaststelling van het plan beschreven in een zienswijzenota en, indien de zienswijze hiertoe aanleiding geeft, verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

7. PROCEDURE

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Overleg

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

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 16 maart tot en met 26 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijzen ingediend.

Er hebben wijzigingen plaatsgevonden als gevolg op de ingediende zienswijzen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- De beoordeling van het beleid 'lokale kwaliteitscriteria' is verduidelijkt in de toelichting en met een rekenvoorbeeld verder uitgewerkt.
- In de regels is een toevoeging opgenomen dat de vakantiewoning enkel bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd voor recreatief verblijf van maximaal 4 personen.

Een tweetal ambtshalve wijzigingen zijn tevens doorgevoerd:

- Het verbindingsteken op de verbeelding is op een andere locatie geprojecteerd. Het lijkt nu namelijk dat de vakantiewoning wordt verbonden met een bijgebouw.
- In de verbeelding is het bouwvlak opgesplitst in 2 bouwvlakken. Per abuis wordt er nu digitaal enkel één bouwvlak weergegeven. Dit wordt aangepast.

De complete zienswijzennota is toegevoegd als bijlage 7.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Dijkweg 3/3a Gendringen is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van 21 september 2023 (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ingediend beroep en uitspraak Raad van State

Tegen de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is beroep ingediend. Op 13 mei 2025 heeft de zitting plaatsgevonden en op 11 juni 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan. Deze uitspraak is toegevoegd als bijlage 8. Hierin is bepaald dat de rechtsgevolgen in stand blijven, maar dat artikel 4.2.2. onder b van de planregels moet worden aangepast naar een oppervlakte van 150 m² (was 250 m²). De tekst in de toelichting, die ingaat op de inhoud van dit artikel (hoeveel oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken), is daaropvolgend ook aangepast. Hieronder een overzicht van de aanpassingen:

Regels:

Artikel 4.2.2 onder b

Toelichting:

Paragraaf 2.3

Paragraaf 3.4.4

De aangepaste tekst is geel gemarkeerd.