
Toelichting Wijzigingsplan “Kom Silvolde, locatie Schoolstraat 11”

NL.IMRO.1509.BP000241-ON01



Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvorde

info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende planologische regeling	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Het plan.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Huidige situatie.....	7
2.3	Toekomstige situatie plangebied.....	8
3.	Beleid.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	10
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	10
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.2.1	Algemeen	10
3.2.2	Omgevingsvisie.....	11
3.2.3	Omgevingsverordening	11
3.2.4.	Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.....	13
3.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Toekomstvisie Oude IJsselstreek.....	14
3.4.3	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	15
3.4.4	Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	15
3.4.5	Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	15
3.4.6	Visie op landschap, natuur en groene kernen	17
3.4.8	Welstand	18
4.	Omgevingsaspecten	20
4.1	Bodem.....	20
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3	Flora en Fauna volgt	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
4.7 Geur.....	26
4.8 Luchtkwaliteit.....	27
4.9 Externe veiligheid	28
4.10 Water.....	30
4.11 Verkeer en parkeren	31
4.12 Kabels en leidingen.....	32
4.13 Milieueffectrapportage.....	32
5. Juridische planbeschrijving.....	34
5.1 Algemeen.....	34
5.2 Inleidende regels.....	34
5.3 Bestemmingsregels.....	34
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	34
5.3.2 Bestemmingen	35
6. Uitvoerbaarheid	37
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Quickscan flora en fauna
3. Berekening wegverkeerslawaaï

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Schoolstraat 11 te Silvolde is een groot woonperceel gelegen waarop nu een vrijstaande woning aanwezig is. Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, om naast de bestaande woning een nieuwe vrijstaande woning te ontwikkelen.



Figuur 1 impressie beoogde nieuwe kavel

Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Silvolde' (vastgesteld 24 april 2008) is het niet toegestaan om de beoogde woningbouw te realiseren. Echter bevat het bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van één vrijstaande woning. Op 29 juni 2023 heeft de gemeente een uitspraak gedaan om in principe mee te willen werken aan deze wijzigingsbevoegdheid. Vanuit praktisch oogpunt is de bestaande woning ook meegenomen in het plan.

1.2 Plangebied

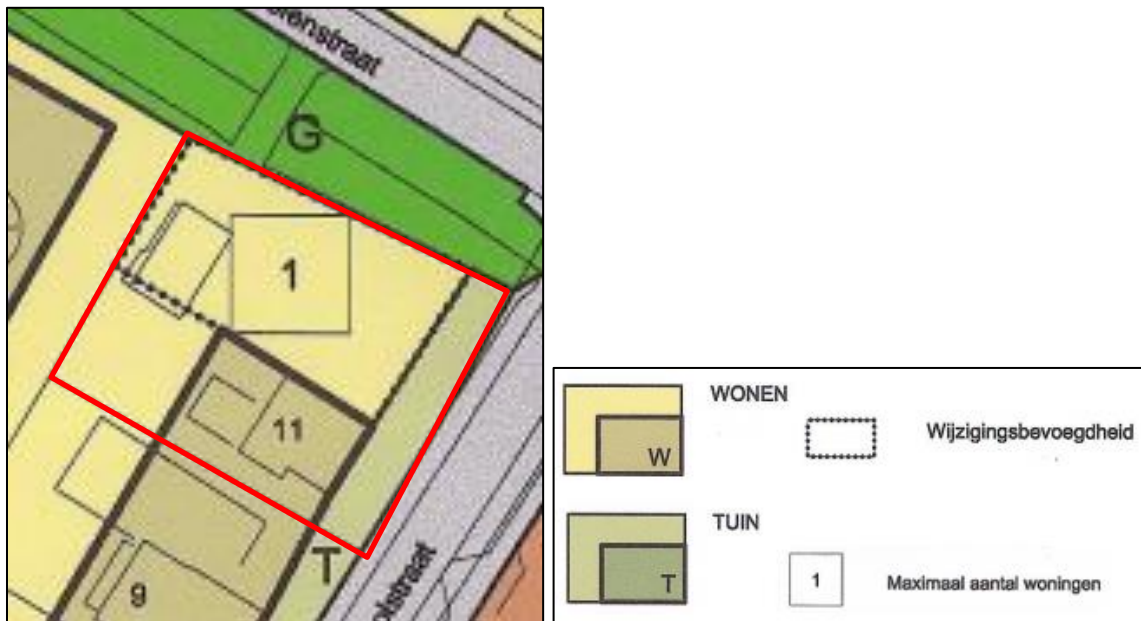
De planlocatie (kadastraal bekend gemeente Wisch sectie E nummer 2054) is gelegen in de bebouwde kom van Silvolde. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 745m². In de directe omgeving zijn vooral percelen met de bestemming 'Wonen' gelegen. Tegenover is een maatschappelijke bestemming (school) gelegen. Hieronder een weergave van het plangebied.



Figuur 2 weergave locatie (plangebied rood omlijnd) bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan “Kom Silvolde” (onherroepelijk en vastgesteld op 24 april 2008) en heeft de enkelbestemmingen “Tuin” en “Wonen” met daarop de aanduiding ‘Wijzigingsbevoegdheid’ en de daarbij horende toevoeging “maximaal aantal woningen 1”.



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

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De locatie heeft een woonbestemming, echter ontbreekt een bouwvlak om de bouw van een woning op deze locatie toe te staan. Om deze redenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

1.4 Leeswijzer

Een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting (voorliggend document) waarin de achtergronden van het wijzigingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel. In de toelichting worden de keuzes die in het wijzigingsplan 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, waarbij wordt afgesloten met een beschrijving van de procedure.

2. HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De bestaande woning is omstreeks 1950 gebouwd. De eerste bebouwing rond die periode is op onderstaande kaartbeelden goed te zien. Ook is in die tijd het bijgebouw gebouwd. Dit bijgebouw is in 2008 vergroot tot de huidige afmeting. Daarna heeft het perceel geen wijzigingen meer ondergaan. Hieronder een overzicht van topografische kaarten vanaf begin 1900 tot eind vorige eeuw.



1900



1950



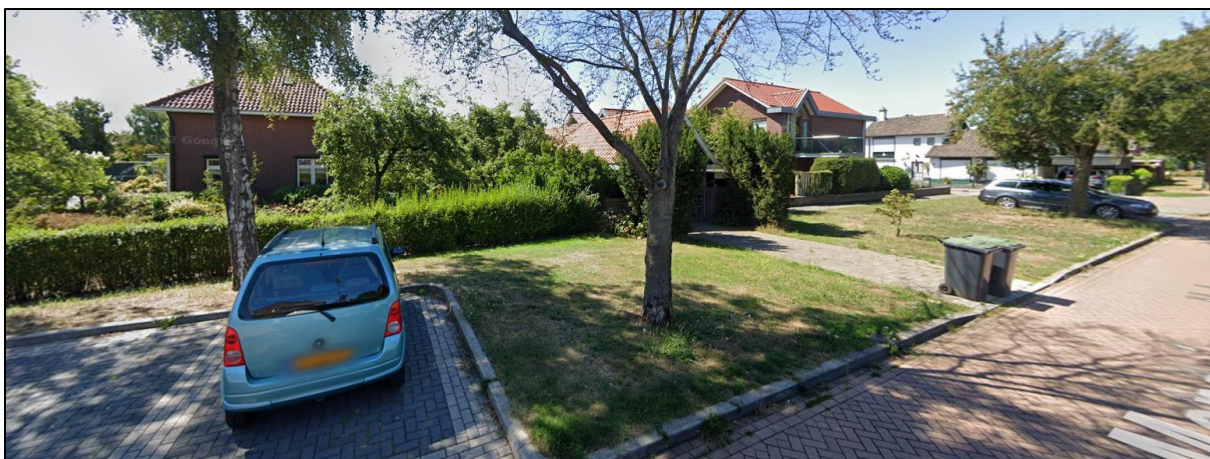
2000

2.2 Huidige situatie

De planlocatie betreft een bestaand woonperceel waarop één vrijstaande woning met bijgebouw is gerealiseerd. De bestaande woning is genummerd aan de Schoolstraat, waar ook de toegang voor voetgangers tot de woning is gelegen. De garage waar de auto geparkeerd wordt is echter aan de Monseigneur Nolensstraat gelegen. De huidige situatie is in de figuren 4 en 5 weergegeven.



Figuur 4 locatie gezien vanaf Schoolstraat (bron: Google maps)



Figuur 5 locatie gezien vanaf de Monseigneur Nolensstraat met daarop afgebeeld de inrit tot de woning (bron: Google maps)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de beoogde situatie staan er op het perceel twee vrijstaande woningen met ieder hun eigen bijgebouw. De bestaande schuur achterop het perceel zal worden gesloopt. De beoogde nieuwe woning zal gebruik gaan maken van de bestaande inrit aan de Monseigneur Nolensstraat. Hiervoor dient er voor de huidige woning een nieuwe inrit te worden gerealiseerd. Hier wordt in het plan rekening mee gehouden, door naast de bestaande woning een strook van 3 meter breedte vrij te houden. De beoogde tuin zal worden voorzien van nieuw groen. Vanwege de bouwwerkzaamheden is het niet mogelijk het bestaande groen op het eigen perceel te behouden. In figuur 6 is de globale toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 6 weergave toekomstige situatie

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er

geen sprake is 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 wijzigingsplan 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 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 wijzigingsplan 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 toe met één. Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

Toetsing van de ontwikkeling

Er wordt op het perceel één woning toegevoegd. Dit draagt bij aan de doelstelling om tot en met het jaar 2030 totaal circa 900.000 woningen te bouwen. Tweederde van dit aantal dient betaalbaar te zijn. Het betreft een vrijstaande woning op een ruime kavel. Deze woning is daardoor niet geschikt voor starters op de woningmarkt. Het betreft wel een woning die voldoet aan de standaarden en kwaliteitseisen van deze tijd. De woning wordt gasloos en er wordt klimaatadaptief gebouwd. In die zin streeft het initiatief de gestelde doelen in de nationale woon- en bouwagenda na. Tevens laten de toekomstige bewoners van de bestaande woning aan de Schoolstraat 11 elders een betaalbare woning achter waardoor er sprake is van doorstroming.

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 14 januari 2023 heeft Provinciale Staten (PS) voor het laatst de Omgevingsverordening Gelderland 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 en 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

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. Een wijzigingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda (instructieregel wijzigingsplan doorwerking regionale woonagenda). Voor een verdere verantwoording hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. van deze toelichting.

Toetsing van de ontwikkeling

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één vrijstaande nieuwe woning binnen de bebouwde kom van Silvolde. Er wordt hiermee voldaan aan de vraag naar eengezinswoningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek zoals blijkt uit het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017. De ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het realiseren van een woning welke qua omvang en situering aansluit op de bestaande woningen in de omgeving.

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De Omgevingsverordening Gelderland januari 2023 die op 21 december 2022 van kracht is geworden, bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een wijzigingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het wijzigingsplan 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. Ter plaatse van de beoogde woning wordt plasvorming verwacht na een korte en lange bui. Tijdens een korte bui is de Schoolstraat onbegaanbaar. De Monseigneur Nolensstraat is wel gewoon begaanbaar.
- Hittestress. De temperatuur in het plangebied zal warm zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie waarbij de bestaande bebouwing voor warmte zorgt. De geplande nieuwbouw is echter 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. Betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid is er geen verandering te zien in 2050 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 geen sloot of overig water aanwezig die droog kan vallen. Hierdoor is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. Er liggen geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Op basis van voorgaande punten volgt dat de locatie van de beoogde woning lager is gelegen waardoor er plasvorming ontstaat die langere tijd kan aanhouden. De bovenkant van de begane grondvloer komt 30 cm boven het straatpeil van de Schoolstraat te liggen. Hierdoor hoeven er geen specifieke maatregelen getroffen te worden. Bij de inrichting van het perceel wordt er zorg voor gedragen dat hemelwater niet wordt afgewenteld op de aangrenzende percelen. Om dit te voorkomen wordt hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Er hoeven geen andere specifieke maatregelen getroffen te worden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie 2012 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.

Toetsing van de ontwikkeling

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.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed(accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.

In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit onze regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn, zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen, maar ook klimaatadaptie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief betreft het realiseren van één nieuwe vrijstaande woning in de bebouwde kom van Silvolde. De woningen vallen binnen de 60% betaalbare woningen zoals beschreven in de woondeal Achterhoek. Door de toevoeging van één extra woning voldoet het initiatief ook aan de deal om tot 2030 een aantal van 1.500 nieuwe woningen te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

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

1. Benut de stroom van de Oude IJssel
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
2. Florerende Smart Industrie
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
3. Vitaal platteland
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
4. De allernieuwste energie
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
5. Groene parels
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
6. Gezond oud worden én gezond jong zijn
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benut 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 zal gaan voldoen aan de eisen van deze tijd, zodat een laag energie verbruik is gegarandeerd. Denk aan gebruik van verbeterd isolatie glas en spouwmuurisolatie. Hiermee wordt de nieuwe woning toekomstbestendig. De woning is zowel door jong als oud te bewonen omdat de mogelijkheid bestaat deze levensloopbestendig uit te voeren. Jongeren kunnen dichtbij hun 'roots' blijven wonen en ouderen kunnen langer genieten van het leven in hun vertrouwde omgeving. Hierdoor is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek'.

3.4.3 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 toevoeging van één nieuwe woning aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Oude IJsselstreek.

3.4.4 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

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

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

Toetsing van de ontwikkeling

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen, wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen. De beoogde woning is niet geschikt voor starters, aangezien de woning niet zal voldoen aan de maximale prijs voor een starterswoning van € 255.000,-. De woning zal in het duurdere segment vallen. Echter doordat de bestaande woning vrij komt voor een doorstromer, kan er elders binnen de gemeente Oude IJsselstreek een starterswoning beschikbaar komen. In dit specifieke geval blijven beide woningen in eigendom van initiatiefnemer en zal de bestaande woning worden verhuurt.

3.4.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019, geactualiseerd op 22 april 2021, 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 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 (Kam-wijzigingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaand perceel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en);
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur ;
- woningbouw op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die momenteel al bebouwing toestaat.

De lokale kwaliteitscriteria voor het bebouwen van inbreidingslocaties zijn:

1. De locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan.
2. Inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur.
3. Ontsluiting via bestaande weg(en) en bereikbaar voor hulpdiensten.
4. Er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen.
5. Het woningbouwplan voldoet aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP).
6. Zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied), dit betekent een lagere dichtheid qua bebouwing dan in het centrum van de kernen.
7. Geen woningbouw op openbaar groen, d.w.z. gronden met de bestemming 'groen' en die in eigendom van de gemeente zijn, tenzij de gemeenteraad hiervoor akkoord geeft.
8. Zorgvuldig omgaan met verdichting op momenteel niet bebouwde locaties met open ruimte, (particulier groen, plein-, speel- en parkeerterrein). Woningbouw hier is mogelijk mits deze zorgvuldig in te passen is.
9. Niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen

Ad 1.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Silvolde'.

Ad 2.

De beoogde woning zal worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur door o.a. de voorgevel en massa af te stemmen op omliggende bebouwing.

Ad 3.

Er vinden geen wijzigingen plaats aan de bestaande toegangswegen. De locatie blijft daarbij goed bereikbaar voor hulpdiensten. Wel wordt er voor de bestaande woning aan de Schoolstraat een nieuwe inrit gecreëerd.

Ad 4.

De beoogde woning wordt op een dusdanige afstand van de bestaande woning gerealiseerd dat er geen sprake is van aantasting van privacy en bezonning.

Ad 5.

Biede woningen zullen voldoen aan de parkeernorm. Er zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4.

Ad 6.

De locatie is niet gelegen aan de rand van de kern waardoor dit punt niet van toepassing is.

Ad 7.

De planlocatie betreft geen locatie met openbaar groen. De locatie is in privé eigendom van initiatiefnemer.

Ad 8.

De beoogde woning zal zorgvuldig worden ingepast en worden afgestemd op omliggende bebouwing door de voorgevels en massa af te stemmen. De woning wordt gebouwd in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Schoolstraat.

Ad 9.

Er wordt niet gebouwd op een locatie met een milieutechnische belemmering. In hoofdstuk 4 wordt hier per aspect nader op ingegaan.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief voldoet aan alle punten uit de 'Lokale kwaliteitscriteria'.

3.4.6 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:

Gezien de toekomstige werkzaamheden die op het perceel plaatsvinden ten behoeve van de bouw van de beoogde woning is het niet mogelijk het bestaande groen te behouden. Wel is initiatiefnemer van plan om nieuw groen aan de tuin toe te voegen, nadat de werkzaamheden klaar zijn.

3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 – 2026

Het college heeft op dinsdag 18 januari 2022 de Klimaatagenda 2022 -2026 vastgesteld. De Klimaatagenda 2022 – 2026 beschrijft de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst. Daarbij hoort een uitvoeringsagenda waarin staat welke maatregelen genomen worden in de periode 2022 tot en met 2026.

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

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

Per pijler is beschreven welke specifieke knelpunten en opgaven de gemeente ziet en hoe die concreet kunnen worden aangepakt. Ook wordt in de agenda beschreven welke rol de gemeente heeft en welke partijen nodig zijn om Oude IJsselstreek klimaatbestendig te maken. Op veel van de thema's is de gemeente namelijk niet, of niet alleen, verantwoordelijk. In de Klimaatagenda is beschreven op welke thema's de gemeente een samenwerking zoekt met andere organisaties en instanties, zoals bijvoorbeeld de Veiligheidsregio, GGD, Waterschap, netwerkbedrijven en woningbouwverenigingen. Maar ook wordt samengewerkt met inwoners voor het aanpakken van de gevolgen van klimaatverandering. Daarnaast is vastgesteld welke projecten in de komende jaren uitgevoerd worden en hoe dit gefinancierd en georganiseerd wordt.

Er is steeds vaker sprake van extreme neerslag waardoor water overlast ontstaat. Hierdoor kunnen hulpdiensten bijvoorbeeld niet uitrukken. Tevens komen er steeds vaker extreem hete dagen voor. Gericht op 2050 zijn dit één van de uitdagingen in een veranderend klimaat.

Planspecifiek

Overstromingen: De locatie is niet gelegen in de omgeving van dijken of watergangen waardoor de kans op overstromingen nihil is.

Wateroverlast: Ter plaatse van de beoogde woning wordt plasvorming verwacht na een korte of lange bui. Dit stuk lager gelegen grond zal echter zijn verdwenen nadat de woning is gerealiseerd. De bovenkant van de begane grondvloer komt 30 cm boven het straatpeil van de Schoolstraat te liggen. Hierdoor hoeven er geen specifieke maatregelen getroffen te worden.

Bij de inrichting van het perceel wordt er zorg voor gedragen dat hemelwater niet wordt afgewenteld om de aangrenzende percelen. Om dit te voorkomen wordt hemelwater geïnfilteerd op eigen terrein.

Droogte: Ter plaatse van de planlocatie is er sprake van lage grondwaterstanden. Hemelwater afkomstig van de daken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd en vastgehouden om verdroging zoveel mogelijk te beperken

Hittestress: Doordat er een stuk tuin wordt getransformeerd tot woonperceel voor één vrijstaande woning zal de bouw ervan leiden tot toenemende hitte. Dit kan leiden tot hittestress bij mens en dier. De beoogde nieuwe woning zal echter beter worden geïsoleerd en aan de eisen van deze tijd voldoen. Hierdoor is de woning beter bestemd tegen langere periodes van hitte en warme nachten.

Toetsing van de ontwikkeling:

Door toepassing te geven aan de genoemde maatregelen t.b.v. wateroverlast en hitte is de ontwikkeling in overeenstemming met het voornemen om van Oude IJsselstreek in 2050 een klimaatbestendige gemeente te maken.

3.4.8 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.

Toetsing van de ontwikkeling

De locatie is gelegen binnen het welstandsgebied 'Silvolde historische bebouwingslinten. Binnen dit gebied gelden onder andere de volgende criteria:

Situering *

- Nieuwbouw baseren op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing staat op het achtererf.
- Het overwegend half open bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.

* voor zover niet anders geregeld in het wijzigingsplan

Massa en vorm *

- Nieuwe bebouwing zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden.
- De bouwmasa is compact en op zichzelf staand.
- Het toepassen van een kapvorm is uitgangspunt voor het bouwplan.
- De bestaande mate van variatie in kapvorm in de omgeving is richtinggevend.
- Ondergeschikte aanbouwen of uitbreidingen op het achterterrein zijn mogelijk mits het groene karakter van de linten zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.

* voor zover niet anders geregeld in het wijzigingsplan

Gevels

- Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijkenmerken en materialisering het uitgangspunt.
- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik essentieel.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele oorspronkelijke gevel.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel van een nieuw pand.

- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen net zo zorgvuldig behandeld te worden als voorgevels.
- Bij historische gebouwen geen panelen of collectoren aan de voorkant.

Materiaalgebruik

- Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijk materiaalgebruik tot uitgangspunt nemen. Bij voorkeur bakstenen en gebakken dakpannen toepassen.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij beplating en als gevelbekleding.
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is in principe hout toegepast.

Kleurgebruik

- Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik als uitgangspunt nemen.
- Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Licht geschilderde gevels en stucwerk worden in geringe mate toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.

Detailtering

- Bij verbouw of renovatie rekening houden met de kenmerkende ornamentiek zoals overstekken, dakgevellijsten, siermetselwerk en speklagen.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, deurluifels en dergelijke met aandacht ontwerpen.

Afwerking erven

- Bij voorkeur hagen toepassen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk.
- De inritten laten de groenstructuur en het wegprofiel intact.
- De inritten naar erven en achterterreinen zijn beperkt van afmeting en worden uitgevoerd in grind of klinkermateriaal.

De beoogde woning wordt getoetst aan de criteria van dit gebied. Voor vergunningverlening van het onderdeel bouwen dient de woning te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel). Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling, is er door Rouwmaat groep een bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport (Verkennd bodemonderzoek door Rouwmaat met nummer MT-230085 en datum 20 maart 2023) is als bijlage 1 toegevoegd. Hieronder de conclusie uit deze rapportage.

- De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Er zijn zintuiglijk geen afwijkingen aangetroffen.
- In de grond(meng)monsters MM BGA en MM BGB zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink en/of PAK(10) aangetroffen.
- In het de grond(meng)monster MM OG zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde van de desbetreffende stof.
- In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 01 zijn licht verhoogde gehalten aan barium en cadmium aangetroffen.

De onderzoekshypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt formeel verworpen.

De licht verhoogde concentraties aan lood, zink en/of PAK(10) aangetroffen in de mengmonsters van de bovengrond zijn niet eenduidig te verklaren, de gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen nadere aandacht behoeven. De licht verhoogde concentraties aan barium en cadmium aangetroffen in het grondwater monster zijn niet eenduidig te verklaren, de gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen nadere aandacht behoeven.

De bodemkwaliteit voldoet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen, danwel Achtergrondwaarde.

Aandachtspunt:

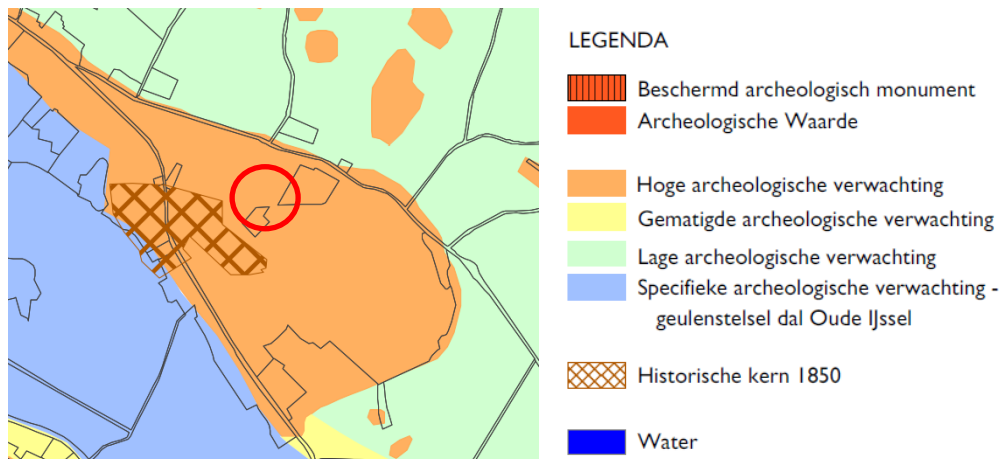
Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport en het aandachtspunt, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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. Voor de projectlocatie geldt een hoge archeologische verwachting waarbij een verplichting geldt tot archeologisch onderzoek.



Figuur 7 uitsnede kaart archeologische waarden en verwachtingen

Archeologie

In de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart heeft de locatie een hoge archeologische verwachting. Hierbij geldt dat er een archeologisch rapport dient te worden overlegd indien het initiatief het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² betreft en er grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm vanaf maaiveld gemeten, worden uitgevoerd.

De voetprint van de nieuwe beoogde woning zal deze oppervlakte niet overschrijden. Mocht tijdens toekomstige werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de erfgoedwet 2016 bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Uiteraard wordt bij aantreffen van archeologische waarden ook de gemeente geïnformeerd.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de "Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oude IJsselstreek", in en rondom het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Ten slotte bevinden zich in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie daarmee geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Concluderend:

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

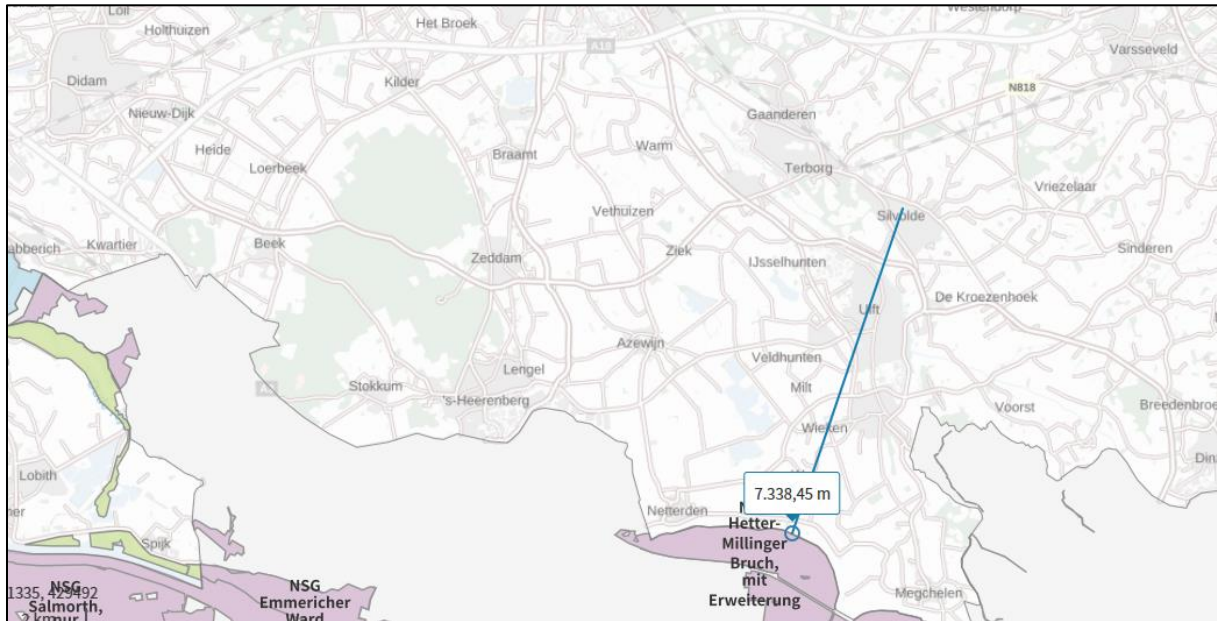
4.3 Flora en Fauna volgt

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. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Hetter-Millinger Bruch op ruim 7 kilometer afstand. Het plangebied ligt op 17,16 kilometer afstand van het Nederlandse Natura 2000-gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 8 ligging t.o.v. natura-2000 gebied

Stikstofparagraaf

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van sloopmateriaal, de aanvoer van bouwmaterialen en vervoer van materieel en personeel. Gelet op de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (17,16 kilometer) kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied tijdens de ontwikkelfase op voorhand uitgesloten worden. Daarom hoeft er voor de ontwikkelfase geen stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Beoordeling Stikstof (gebruiksfase)

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt door het bewonen van een nieuwe woning op het perceel mogelijk toe ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (17,16 kilometer) kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden tijdens de gebruiksfase, op voorhand uitgesloten worden. Daarom hoeft er voor de gebruiksfase geen stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Concluderend:

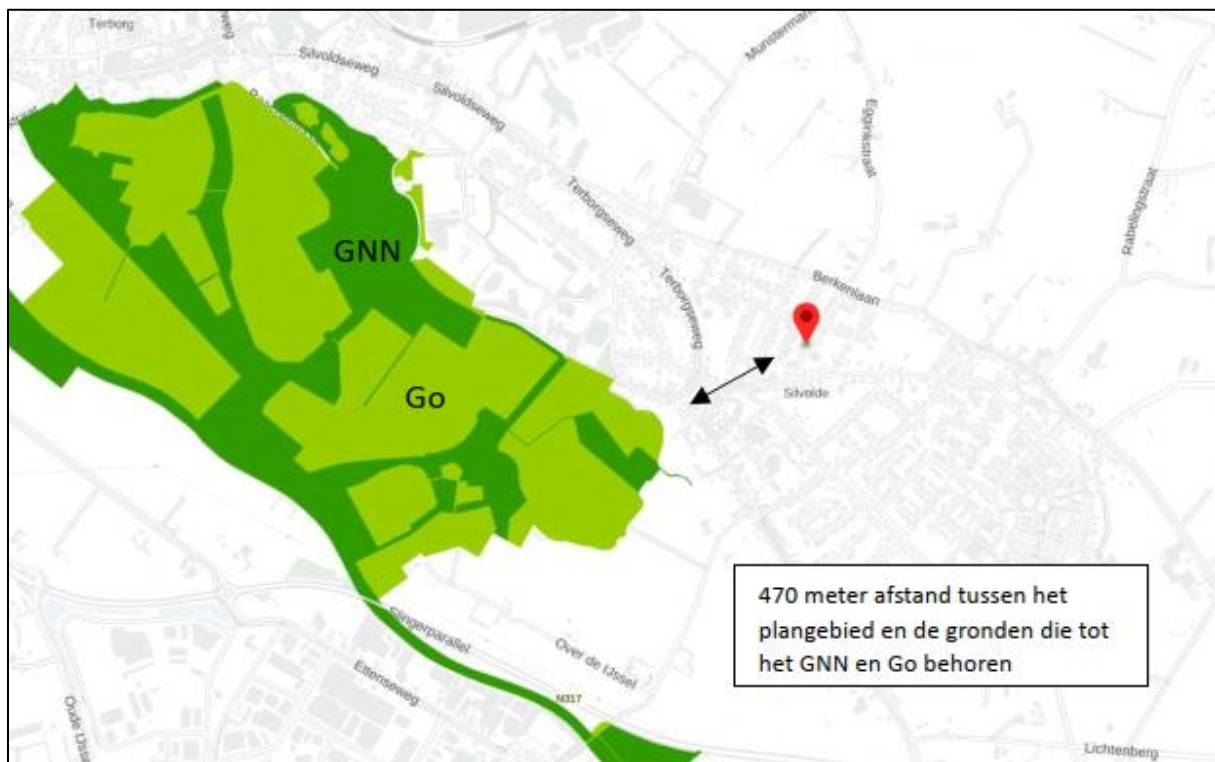
Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het

Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied ligt op minimaal 470 meter van gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 9 Ligging GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) ten opzichte van perceel planlocatie

Concluderend:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het GNN (geen externe werking). Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten kunnen ook worden uitgesloten.

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.

Het plangebied is op 30 oktober 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Het volledige rapport (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 2 november 2023 en nummer 5712) is toegevoegd als bijlage 2 bij deze onderbouwing.

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 vogels en vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied. Mogelijk bezetten grondgebonden zoogdieren een vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied voor amfibieën beschouwd.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieren van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.

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

- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken).

Concluderend:

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

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

Railverkeerslawaaï

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

Industrielawaaï

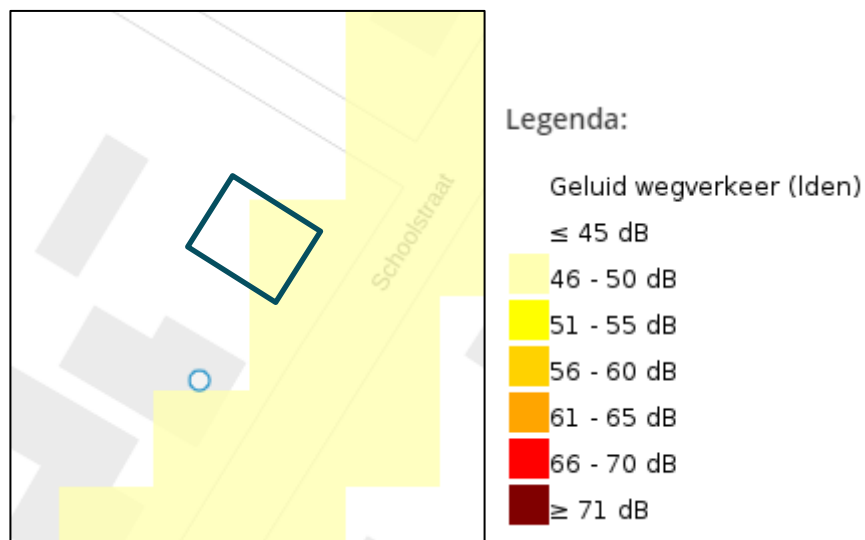
In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel industrielawaaï van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Verkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij vaststelling of herziening van een wijzigingsplan of vaststelling van een projectafwijkingbesluit in beginsel een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar verkeerslawaaï. Hierbij moet de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming worden

bepaald, die vanwege de weg/spoorweg wordt ondervonden. Het onderzoek is volgens de Wet geluidhinder alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg gesitueerd is.

In de omgeving van het plan bevinden zich diverse wegen. Al deze wegen, behalve de Berkenlaan waar 50km/h mag worden gereden, zijn rustige wegen in een 30km/h zone. Voor een 30km/h weg geldt geen wettelijke geluidzone. De atlas leefomgeving geeft weer dat ter plaatse van de beoogde woning het geluid afkomstig van de omliggende wegen rond de 49dB is gelegen, maar ook gedeeltelijk onder de 45dB blijft. Zie hiervoor figuur 11.



Figuur 10 weergave locatie beoogde woning t.o.v. wegverkeerslawaai (bron: atlas leefomgeving)

Op basis van deze informatie is er een berekening wegverkeerslawaai gemaakt. De volledige berekening is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting (Berekening wegverkeerslawaai door Locis Adviseurs met datum 23 oktober 2023).

Uit deze berekening volgt dat de hoogst berekende waarde Lden 48,5 dB bedraagt. Daarmee wordt weliswaar net niet voldaan aan de voor wegen met een geluidzone geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wat voor de Schoolstraat niet van toepassing is vanwege de hier geldende maximumsnelheid van 30 km/uur), maar er is wel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uitgaande van een standaard gevelreductie van nieuwbouw van 20 dB is het binnenniveau 28,5 dB. Daarmee wordt ruimschoots voldaan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB.

Concluderend:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven- en milieuzonering

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

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

Figuur 11 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

Er dient bekeken te worden of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Er liggen geen agrarische bedrijven omgeving. Tegenover is wel een maatschappelijke functie gelegen en op grotere afstand is een zonweringsbedrijf gelegen. In onderstaande tabel zijn de toegestane milieu categorieën met afstanden tot aan de locatie vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevel van de nieuwe woning. De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de genoemde richtafstanden. In dit geval wordt uitgegaan van een rustige woonwijk.

<i>Functie en milieucategorie</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Feitelijke kleinste afstand</i>
<i>Maatschappelijk school categorie 1</i>	<i>10 meter</i>	<i>17 meter</i>
<i>Zonweringsbedrijf categorie 2</i>	<i>30 meter</i>	<i>70 meter</i>
<i>Maatschappelijk categorie 1</i>	<i>10 meter</i>	<i>60 meter</i>

Concluderend:

Gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan mag ter plaatse van de woning 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.

4.7 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 de beoogde woning aan de Schoolstraat.

In de directe omgeving liggen geen veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object ten minste 100 meter afstand te worden gehouden indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. Het meeste dichtbij zijnde agrarisch bedrijf (Heebinkweg 1) ligt op een afstand van ruim 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de minimale afstand voor geurgevoelige objecten voldaan. Gezien de ruime afstand van de beoogde woning tot aan agrarische bedrijven is het te verwachten dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden omgekeerd niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Concluderend:

De te realiseren woning ligt op voldoende afstand van omliggende geurbronnen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. Het onderwerp geur vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

4.8 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 wijzigingsplan 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 een extra woning op deze locatie neemt de verkeersbeweging 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

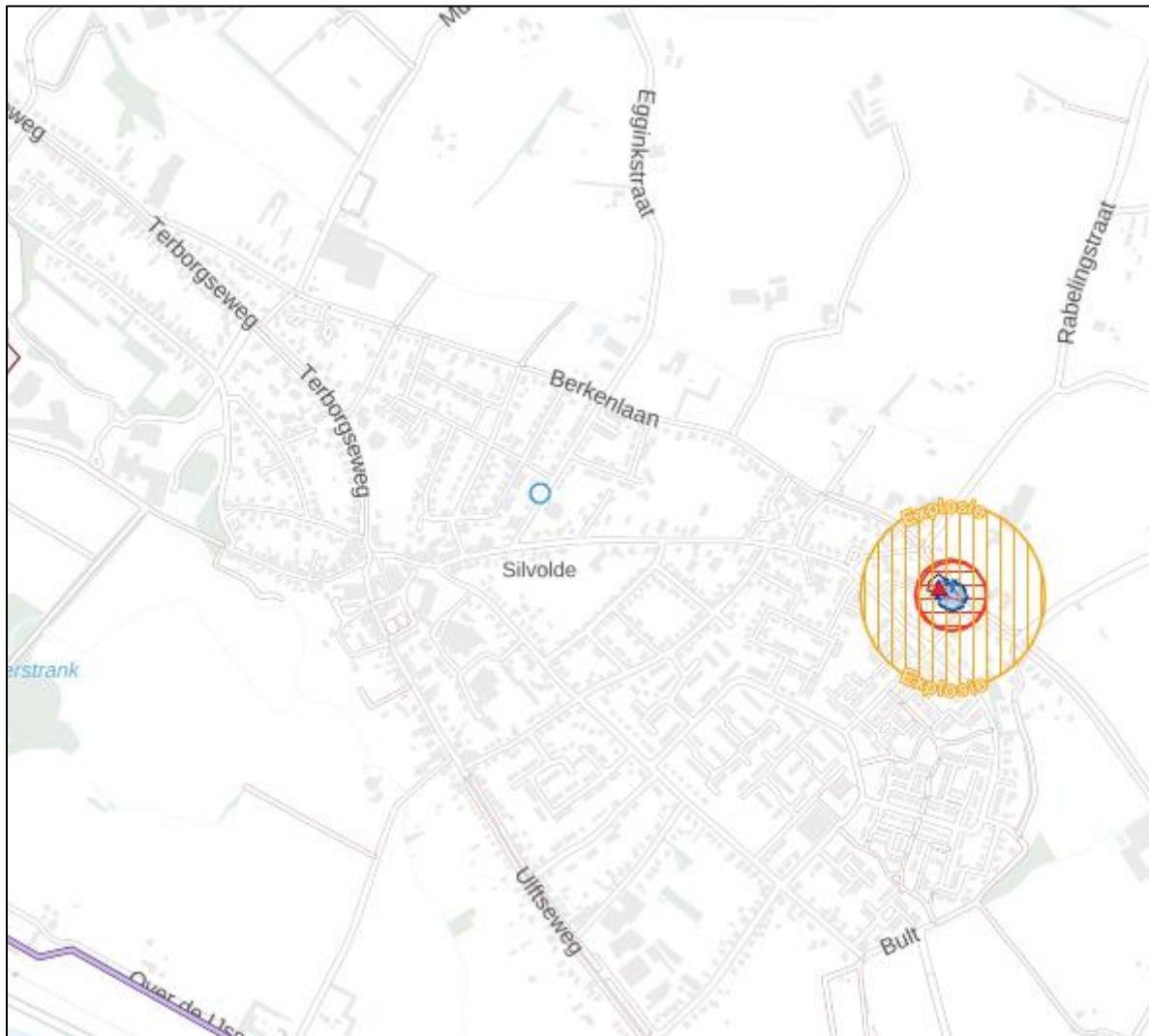
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Concluderend:

De beoogde ontwikkeling draagt vanwege de zeer geringe omvang niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt bij woningbouwprojecten op 1.500 woningen. Daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 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 12 kaartuitsnede risicokaart.nl met aan de oostzijde van de planlocatie op ruim 750 meter afstand een LPG vulpunt en ten zuidwesten op ruim 1 km afstand een buisleiding N-569-80 (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 wijzigingsplan 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.

Toxische wolken

Bij het falen van tankwagens met vluchtige schadelijke stoffen of het branden van bepaalde materialen kunnen toxische wolken ontstaan. In dat geval moeten aanwezigen direct worden gewaarschuwd, bijvoorbeeld met behulp van sirenes en NL-Alert. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Locatiespecifiek

Gasdrukstation en buisleidingen

Op circa 1 kilometer ten zuidwesten van de planlocatie ligt een buisleiding N-569-80 (zie figuur 12). Met een druk van 40 bar en een diameter van 212mm. Een kwantitatieve risicoanalyse of verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde. Het plangebied is ruim buiten de letaliteitsgrenzen van 50 meter (100% letaliteitsgrens) en 95 meter (1% letaliteitsgrens) gelegen.

Opslag gevaarlijke stoffen

Op ruim 750 meter van het plangebied is een LPG-station gevestigd. Uit figuur 12 blijkt dat deze inrichting geen invloed heeft op het plangebied.

Concluderend:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 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 2022-2027 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.

Het waterbeheerprogramma in het kort:

- Beheren en onderhouden het grondwater en het water in beken, sloten en riviertjes. De zorg voor schoon water en zuiveren rioolwater. Controleren of iedereen zich aan de regels houdt. Gebiedsinrichting zo uitvoeren dat het beter tegen de klimaatverandering kan.
- Kijken naar omgeving en hoe deze het beste kan worden ingericht. Uitgaande van dat het gebied beter kan tegen te nat maar ook tegen te droog weer. Hulp aanbieden zodat inwoners, bedrijven en andere overheden beter kunnen omgaan met de gevolgen van extreem weer.
- Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dijken worden zo onderhouden dat er ruimte is voor meer verschillende soorten planten en dieren.
- In 2025 wekt het Waterschap alle energie die ze gebruiken zelf op. Ze gebruiken en verspillen zo min mogelijk grondstoffen en stoten veel minder broeikasgassen uit. Hiervoor worden sommige werkwijzen aangepast en wordt gebruik gemaakt van steeds meer nieuwe technieken.
- Zorgen voor schoon water in beken en sloten, voor mensen en voor dieren en planten. Het rioolwater wordt steeds schoner gemaakt. Sommige plekken worden geschikt gemaakt voor bijzondere planten en dieren. De andere wateren mogen in ieder geval niet viezer worden.

Het 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 R0-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 m³/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 m²?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstroomingsvlaktes?	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?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEH of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

De bouw van de beoogde woning zorgt voor een minimale toename van het verhard oppervlakte. Deze blijft in ieder geval ruim onder de 500m² zoals aangegeven in de tabel hierboven. Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem volgens het principe: vasthouden – infiltreren – vertraagd afvoeren.

Concluderend:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de komst van een 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 Schoolstraat heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Gemeentelijk beleid gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2012-2020' van de gemeente Oude IJsselstreek geldt voor een vrijstaande koopwoning in het centrum en

schil: 2,0 parkeerplaatsen per woning. De bestaande inrit met parkeerruimte voor de bestaande woning gaat in de beoogde situatie gebruikt worden voor de nieuwe vrijstaande woning. Dit betekent dat de bestaande woning geen parkeerruimte beschikbaar heeft. Het parkeren kan gezamenlijk worden opgelost. Het aantal parkeerplaatsen moet om die reden 4 stuks zijn (2 x 2,0). Deze worden op eigen terrein gerealiseerd, hiervoor is voldoende ruimte op het erf beschikbaar. Zie de figuur hieronder.



Figuur 13 weergave beoogde parkeerplaatsen in lichtblauw

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

Figuur 14 weergave GVVP

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 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.

4.13 Milieueffectrapportage

Het wijzigingsplan, 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 wijzigingsplan 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 (wijzigingsplan 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 wijzigingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- c. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 2.000 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 wijzigingsplan 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 en 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). Eventuele bijlagen maken ook onlosmakelijk deel uit van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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.

Tuin (artikel 3)

De voor tuin aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor tuinen en de daarbij behorende wegen en paden. In de bestemming zijn erkers en erfafscheidingen toegestaan.

Wonen (artikel 4)

De woningen 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 woning is op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

Waarde – Archeologie 1 (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 wijzigingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven 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 wijzigingsplan. In dit artikel is tevens een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels (artikel 10)

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 11)

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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 12)

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, op grond van artikel 3.6 Wro, 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 het bevoegd gezag bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plankosten komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Tevens is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan 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.

Overleg

Aangezien het in voorliggend geval gaat om een wijzigingsplan kan worden afgezien van vooroverleg met de provincie Gelderland.

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Er zijn geen reacties vanuit de omgeving gekomen die de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Ontwerp wijzigingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerp wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken, van @ @@ 2023 tot en met @ @@ 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.