

Motivering wijzing omgevingsplan

“Kom Etten, locatie Meesterijweg 7”

Plan Kobushof

Opdracht

Realisatie woningbouw Etten
– 22 woningen

Opdrachtnemer

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

Info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging planlocatie	5
1.3 Huidig planologisch kader	6
1.4 Participatie voorbereidingsfase	8
1.5 Leeswijzer.....	8
2. Beschrijving van het plan.....	10
2.1 Huidige situatie.....	10
2.2 Toekomstige situatie.....	12
3. Beleid	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Omgevingswet	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda.....	19
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	20
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	22
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	23
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	25
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	25
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.....	26
3.4.4 Woonprogramma Etten 2020-2024	27
3.4.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	28
3.4.6 Visie wonen en zorg 55+/uitvoeringsplan	29
3.4.7 Visie op landschap, natuur en groene kernen	30
3.4.8 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	30
3.4.8 Welstand	31
4. Omgevingsaspecten	32
4.1 Bodem.....	32

4.2 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3 Natuur	35
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	35
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ...	36
4.3.3 Soortenbescherming	37
4.4 Geluid.....	39
4.5 Luchtkwaliteit	41
4.6 Geur	43
4.7 Milieubelastende activiteiten	44
4.8 Omgevingsveiligheid	45
4.9 Water	46
4.10 Mobiliteit en parkeren	49
4.11 Kabels en leidingen	50
4.12 Milieueffectrapportage	50
4.13 Gezondheid.....	51
4.14 Duurzaamheid	52
5. Juridische planopzet.....	54
5.1 Algemeen	54
5.2 Toedelen van functies aan locaties	54
5.3 Algemene regels	55
5.4 Regels ter bescherming van waarden en objecten.....	56
5.5 Overgangsregels	56
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	57
6.1. Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Bijlagen

1. Situatietekening met landschappelijke inpassing
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Archeologisch onderzoek
4. Stikstofparagraaf
 - 4a. Aanlegfase
 - 4b. Gebruiksfase
 - 4c. Aanleg en gebruiksfase
5. Quicksan flora en fauna
 - 5a. Vervolgonderzoek vleermuizen
6. Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer
 - 6a. Geactualiseerd akoestisch onderzoek
7. Geurberekening

8. Waterhuishoudkundig rapport
9. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de rand van de bebouwde kom van Etten, rondom de omgeving van de Meesterijweg 7, bestaat het voornemen om in totaal 22 woningen te bouwen. Het gaat hierbij om de beoogde realisatie van 5 seniorenwoningen, 6 starterswoningen, een 4-tal tweekappers en 7 vrijstaande woningen op een grasveld, waar op dit moment 2 vrijstaande woning met bijgebouwen, volkstuinen en agrarische gronden zijn gelegen.

Binnen de regels van het geldende omgevingsplan is het niet toegestaan om, naast de bestaande woningen op de locatie Meesterijweg 7 (wordt gesloopt) en de woning aan de Margrietstraat 2 (blijft bestaan), extra woningen te realiseren. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt daarvoor in ieder geval gedurende 2024 gewerkt volgens de systematiek van TAM-IMRO.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Etten. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Gendringen, sectie M, nummers 2895, 2896, 2892, 2893, 2894, 1025, 1026, 1089 en 2984 gedeeltelijk) en heeft een totale oppervlakte van circa 15.000 m². Op deze percelen is momenteel een tweetal woningen met bijgebouwen (Meesterijweg 7 en Margrietstraat 2) aanwezig. De overige gronden betreffen agrarische gronden en volkstuinen. Tussen de locatie van de beoogde woningen en de kern van Etten, is een groenstrook (bomen/struiken en gras) met wandelpad gelegen. Tevens staat hier een trafo. Deze blijven behouden in dit plan.



Figuur 1: ligging planlocatie (rood omkaderd) t.o.v. directe omgeving (bron:kadastralekaart.nl)

De planlocatie wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Meesterijweg. Aan de zuidoostzijde bevindt zich een groenstrook met wandelpad. Verder richting het zuiden en zuidoosten bevinden zich voornamelijk woningen. De overige omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik. Meer verderop gelegen aan de noord- en westzijde bevinden zich wat vrijstaande woningen in het buitengebied. Aan de westzijde bevindt zich aan de plangrens de, ook in het plan op te nemen woning, welke is genummerd aan en wordt ontsloten via de Margrietstraat. Aan de oostzijde van de planlocatie, op een afstand van circa 180 meter bevindt zich de Slingerparallel. Ten noordoosten van de planlocatie zijn op een afstand van circa 75 meter is een sportcomplex gelegen.

Op grotere afstand van de planlocatie bevinden zich een begraafplaats (op circa 270 meter), een hoogspanningsverbinding (op circa 380 meter) en een bedrijventerrein (op circa 420 meter). Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt ver weg, op een afstand van circa 530 meter van het plangebied.

1.3 Huidig planologisch kader

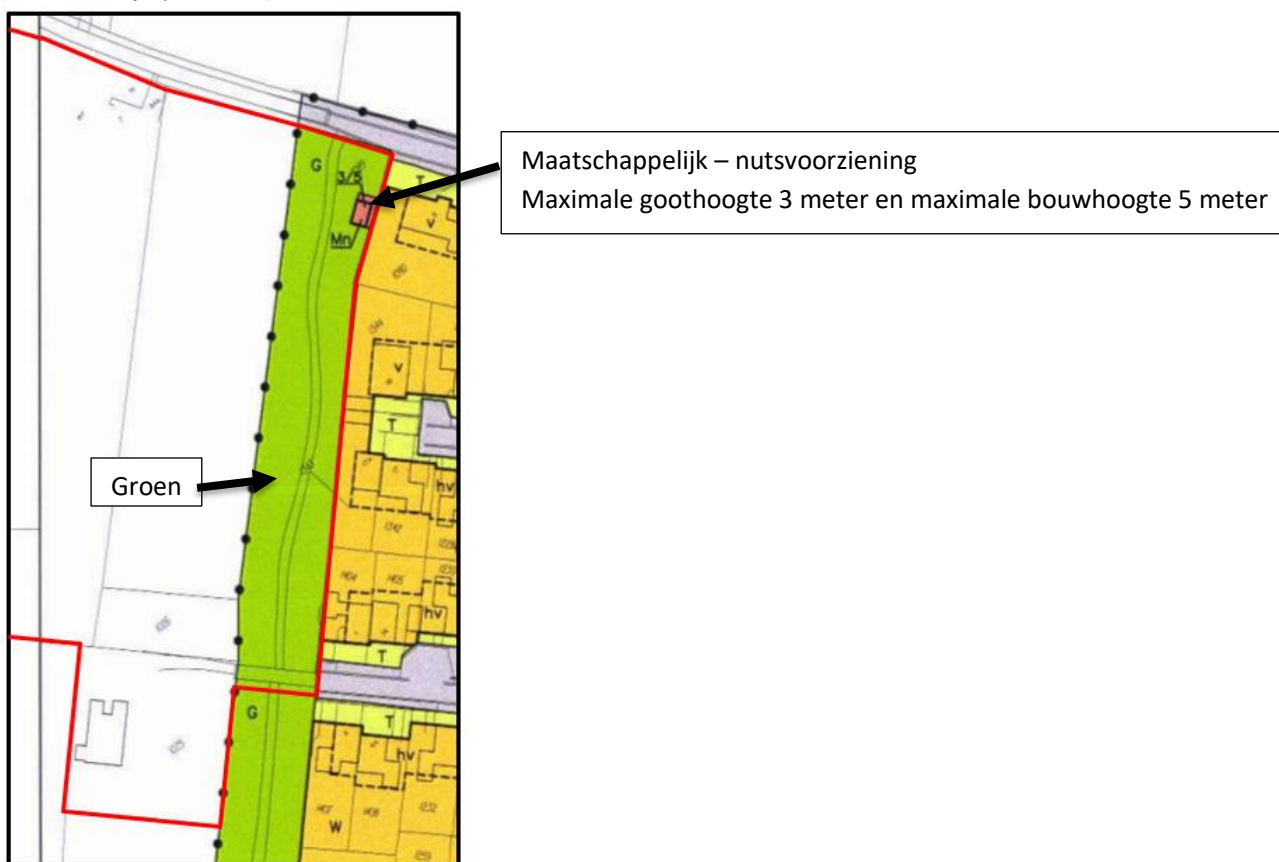
De planlocatie is gelegen in een tweetal bestemmingsplannen. Voor de planlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, dat is vastgesteld op 28 juni 2018 en het onherroepelijke bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kleine Kernen 2004', dat is vastgesteld op 22 december 2005. Per 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) zijn deze bestemmingsplannen onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor de gronden op de planlocatie gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Maatschappelijk – nutsvoorzieningen' 'Recreatie – volkstuinen' en 'Wonen'. Tevens gelden (deels) de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Er is op de planlocatie geen sprake van functieaanduidingen of gebiedsaanduidingen.

Binnen bovengenoemde bestemmingen zijn, met de uitzondering van de bestemming 'Wonen', gebouwen in beginsel niet toegestaan. De beoogde woningbouw is niet te realiseren op grond van de regels behorende bij deze bestemmingen. Ook zijn in het omgevingsplan geen algemene flexibiliteitsbepalingen opgenomen om de geplande woningbouw mogelijk te maken op deze locatie. Dat betekent dat een buitenplanse procedure nodig is om hier woningbouw te kunnen realiseren. Daarbij is ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 2: geldende bestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' met planlocatie rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3 geldende bestemmingen in het 'bestemmingsplan Kleine Kernen 2004' met (deel van) planlocatie rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Op 16 december 2021 heeft de raad ingestemd met het Participatiebeleid waarin de visie wordt beschreven van de gemeente Oude IJsselstreek op participatie. Dit heeft tot gevolg dat in de voorbereidingsfase bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen een participatieplan wordt opgesteld. Daarvan is in dit geval geen gebruik gemaakt, maar desondanks heeft er een uitgebreide participatie plaatsgevonden.

Inloopavond zaal Koster

Tijdens de inloopavond op 7 december 2020 in het kader van de aanpak van de kleine kernen, georganiseerd voor (toekomstige) bewoners van het dorp Etten, zijn diverse plannen voor woningbouwplan voor Etten gepresenteerd. Hier is ook het plan voor de Meesterijweg ongenummerd aan bod gekomen. De reacties op de plannen waren positief en er hebben zich totaal 57 deelnemers aangemeld welke interesse hebben in een woning in het dorp Etten.

Nadat de onderzoeken zijn uitgevoerd en de plannen verder zijn ontwikkeld is de omgeving op de hoogte gesteld van de stand van zaken middels een brief. Deze brief is eind april verzonden aan de directe omgeving. Hieronder een weergave van de brief.

Beste bewoner(s),

Tijdens de inloopavond op 7 december 2020 is, in het kader van de aanpak van de kleine kernen, een inloopavond bij zaal Koster georganiseerd voor (toekomstige) bewoners van het dorp Etten. Hier zijn diverse woningbouwplannen voor Etten gepresenteerd. Hier is ook het plan voor de Meesterijweg 7 aan bod gekomen. De reactie op dit plan was positief.

In totaal hebben zich 57 deelnemers aangemeld welke interesse hebben in een woning in het dorp Etten.

Inmiddels zijn de plannen aan de Meesterijweg verder uitgewerkt en zal het ontwerpomgevingsplan op korte termijn ter inzage gaan. Wanneer het ontwerp precies ter inzage gaat is op het moment van schrijven nog niet bekend. Een aankondiging van het plan en bijbehorende ter inzage termijn zal in ieder geval verschijnen in de Gelderse Post waarbij ook meer informatie wordt gegeven over de procedure. Het ontwerpomgevingsplan is na publicatie online te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

Wij hopen dat wij u bij deze voldoende hebben geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang. Mocht u verder nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen Bouwbedrijf Gert Jansen b.v.

Tot op heden zijn er geen reacties binnen gekomen. Wel is gevraagd naar wanneer er nou daadwerkelijk begonnen gaat worden met de bouw.

Hiermee is voldoende in participatie voorzien.

1.5 Leeswijzer

Een wijziging van het omgevingsplan volgens TAM-IMRO bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de functies zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde functies zijn opgenomen. De wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld van een motivering (voorliggend document), waarin de achtergronden van de wijziging zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het omgevingsplan. In de motivering worden de keuzes die bij de wijziging van het omgevingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze motivering bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie 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 omgevingsaspecten op de planlocatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat momenteel uit een tweetal woonlocaties (Meesterijweg 7 en Margrietstraat 2), agrarische gronden, volkstuinen en groen (bomen en struiken). Tevens is er in het groen een wandelpad gelegen. Ook staat er binnen de planlocatie een trafo. Het bestaande groen waarbinnen het wandelpad is gelegen blijft behouden in dit plan.



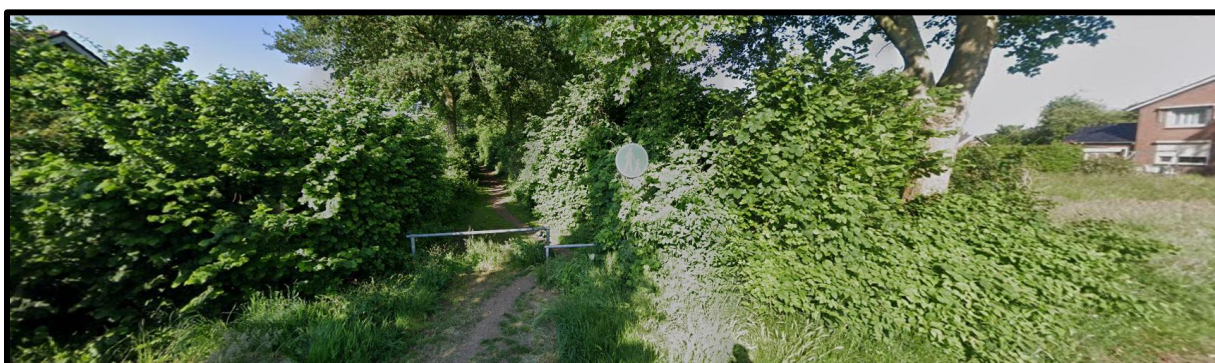
Figuur 4: topografische kaart, met situering bestaande bebouwing en groenstrook met wandelpad (bron: topotijdreis)



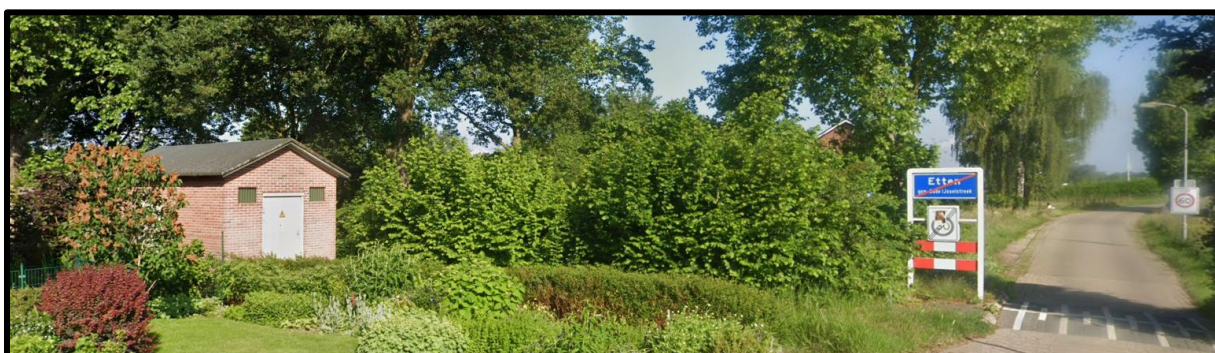
Figuur 5: zicht op planlocatie vanaf Meesterijweg met in de rug de bebouwde kom van Etten (bron: Google maps)



Figuur 6: zicht op planlocatie vanaf de andere zijde van de Meesterijweg (bron: Google maps)



Figuur 7: toegang wandelpad vanaf Meesterijweg (bron: Google maps) met aan de rechterzijde de woning aan de Meesterijweg 7



Figuur 8: zicht op planlocatie vanaf bebouwde kom van Etten met links de traforuimte (bron: Google maps)



Figuur 9: ontsluiting van de woning aan de Margietstraat 2 met aan de rechterzijde het einde van het wandelpad

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is voorzien in een woningbouwontwikkeling van totaal 22 woningen. Het gaat hierbij om de beoogde realisatie van 5 seniorenwoningen, 6 starterswoningen, een 4-tal tweekappers en 7 vrijstaande woningen. Daarbij wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (46 parkeerplaatsen, 24 openbaar en 22 op eigen terrein).

Aan de Meesterijweg komt een nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Deze nieuwe weg krijgt een aparte straatnaam: het voorstel is hierbij de naam 'Kobushof' (vernoemt naar de te slopen boerderijwoning aan de Meesterijweg 7 (Kobus)). In de figuur hieronder is het ontwerp voor dit plan weergegeven. De volledige weergave is te vinden onder bijlage 1 bij deze motivering.



Figuur 10 ontwerp woningbouwplan

Bij de als levensloopbestendig uit te voeren seniorenwoningen, wordt ingezet op wonen in het centrale gedeelte van het plan. De woningen grenzen daarbij aan de achterzijde aan een parkje. Deze ontmoetingsplek zorgt voor verbinding met de buurt, veiligheid en sociale contacten. Tevens zorgt dit parkje voor een toevoeging van groen op de planlocatie, waarbij de kwaliteit wordt verbeterd door onder meer de aanplant van bomen en struiken. In dit parkje wordt tevens voorzien in de berging en infiltratie van hemelwater, doordat hier een wadi wordt aangelegd. Aan de overzijde van dit parkje en aan de andere kant van de weg worden een zestal starterswoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn richting het centrale deel georiënteerd. Bij de senioren- en starterswoningen zelf wordt niet voorzien in parkeergelegenheid. Die parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in de vorm van een aantal parkeerkoffers, die allen ontsluiten op de nieuwe aan te leggen weg.

Aan de rand het plan en aan de noordzijde wordt, ten behoeve van de overgang naar het buitengebied, een haag geplaatst. Tevens wordt er een haag langs de uitweg naar de Meesterijweg geplaatst.

De 6 vrijstaande woningen en 4 tweekappers zullen worden gesitueerd aan de randen van het plan, zodat deze bebouwing beter aansluit op het heersende straat- en bebouwingsbeeld van de rest van de omgeving. De 2 vrijstaande woningen, en een tweekapper aan de zijde van de Meesterijweg, krijgen hier ook een eigen inrit welke direct aansluit op de Meesterijweg.

Een 7^e vrijstaande woning wordt gerealiseerd op het erf van de woning aan de Margrietstraat 2. Deze woning zal ook via de Margietstraat bereikbaar zijn. Voor de vrijstaande woningen en tweekappers wordt voorzien in parkeren op het eigen perceel.

Alle woningen worden aardgasvrij uitgevoerd.

Hieronder zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden per woningtype weergegeven.

Vrijstaande woningen:

- De vrijstaande woningen bestaan uit twee bouwlagen met schuine kap;
- Hoofdgebouwen (de woningen) hebben een maximale bouwdiepte van 15 meter;
- De indicatieve goothoogte van de woningen is minimaal 7 meter en de bouwhoogte is maximaal 10 meter;
- De afstand van het hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 3 meter;
- Het bebouwingspercentage is maximaal 60% per woningperceel;
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden en mogen grenzen tot aan de zijdelingse- en/of achter perceelsgrens (mits niet grenzend aan de openbare weg);
- Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter;
- Voor percelen die kleiner dan 600m² zijn geldt dat bijbehorende bouwwerken maximaal 80m² zijn, voor percelen groter dan 600m² geldt een maximum van 120m².

Tweekappers:

- De tweekappers (m.u.v. die als levensloopgeschikt zijn aangewezen) bestaan uit twee bouwlagen met schuine kap;
- Hoofdgebouwen (de woningen) hebben een maximale bouwdiepte van 12 meter;
- De indicatieve goothoogte van de woningen is minimaal 7 meter en de bouwhoogte is maximaal 10 meter;
- De afstand van het hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter (dit geldt alleen voor eind/hoekgevels);
- Het bebouwingspercentage is maximaal 60% per woningperceel;
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden en mogen grenzen tot aan de zijdelingse- en/of achter perceelsgrens (mits niet grenzend aan de openbare weg);
- Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter;
- Voor percelen die kleiner dan 600m² zijn geldt dat bijbehorende bouwwerken maximaal 80m² zijn, voor percelen groter dan 600m² geldt een maximum van 120m².

Starterswoningen:

- De starterswoningen bestaan uit één- of twee bouwlagen met schuine kap;
- Hoofdgebouwen (de woningen) hebben een maximale bouwdiepte van 10 meter;
- De indicatieve goothoogte van de woningen is minimaal 6 meter en de bouwhoogte is maximaal 9 meter.
- De indicatieve beukmaat is 5 meter;
- De afstand van het hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter (dit geldt alleen voor eind/hoekgevels);
- Het bebouwingspercentage is maximaal 60% per woningperceel;
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden en mogen grenzen tot aan de zijdelingse- en/of achter perceelsgrens (mits niet grenzend aan de openbare weg);
- Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter;
- Voor percelen die kleiner dan 600m² zijn geldt dat bijbehorende bouwwerken maximaal 80m² zijn, voor percelen groter dan 600m² geldt een maximum van 120m².

Levensloopgeschikte (senioren)woningen:

- De levensloopgeschikte (senioren)woningen bestaan uit één bouwlaag met schuine kap;
- Hoofdgebouwen (de woningen) hebben een maximale bouwdiepte van 12 meter;
- Voor de seniorenwoningen is het uitgangspunt dat de voorzieningen als toilet, bad- en slaapkamer op de begane grond aanwezig moeten zijn;
- De indicatieve goothoogte van de woningen is minimaal 3,5 meter en de bouwhoogte is maximaal 8 meter;
- De indicatieve beukmaat is 6,40 meter;
- Het bebouwingspercentage is maximaal 60% per woningperceel;
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden en mogen grenzen tot aan de zijdelingse- en/of achter perceelsgrens (mits niet grenzend aan de openbare weg);
- Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter;
- Voor percelen die kleiner dan 600m² zijn geldt dat bijbehorende bouwwerken maximaal 80m² zijn, voor percelen groter dan 600m² geldt een maximum van 120m².

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 er aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Beoordeling initiatief

De NOVI gaat niet concreet in op relatief kleinschalige lokale ontwikkelingen als de beoogde woningbouw in Varsseveld. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het project bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat gericht wordt op een kleinschalige inbreiding, grotendeels bedoeld voor een doelgroep (senioren) met een grote behoefte aan dit type woningen.

3.1.2 Omgevingswet

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Beoordeling initiatief

Dit initiatief is voor wat betreft de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 getoetst aan de Rijksinstructieregels. Die Rijksinstructieregels worden daar waar nodig vertaald in het omgevingsplan. Voor het overige wordt voldaan aan de Rijksinstructieregels zonder dat het nodig is om daarvoor iets te regelen in het omgevingsplan. Uit hoofdstuk 4 komt naar voren dat toepassing van de Rijksinstructieregels niet leidt tot belemmeringen voor dit initiatief. Het initiatief past daarmee binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Beoordeling initiatief

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS201501297/1/R4). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij dit initiatief is sprake van het realiseren van 22 woningen aan de rand van de bebouwde kom van Etten, zodat duidelijk sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bijdrage aan woonwensen van Etten

Uit het woonwensenonderzoek blijkt een behoefte van circa 25 woningen voor de komende paar jaar. Dit is een mix tussen de verschillende doelgroepen en typen woningen. Het voorliggende plan voorziet hierin. Woningbouw buiten de kern is echter pas mogelijk als er geen reële locaties binnen de kern beschikbaar zijn. In het woonwensen onderzoek zijn er nog een drietal locaties naar voren gekomen waarbij sprake is woningbouw binnen de kern. Het laten 'weglekken' van teveel plancapaciteit naar de randen van de kern kan daardoor als ongewenst neveneffect hebben dat de inbreidingslocaties niet worden opgepakt. Anderzijds is de interesse in deze locatie groot, is de initiatiefnemer een lokale partij en zijn er door de inwoners van Etten geen principiële bezwaren geuit ten aanzien van de woningbouw op deze locatie.

Kwantitatieve behoefte

Met het plan wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte in de regio Achterhoek en meer specifiek in de gemeente Oude IJsselstreek in het dorp Etten. Dit plan voegt 22 woningen toe aan de woningvoorraad. Die kwantitatieve behoefte volgt uit de Regionale woondeal 2022-2030. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

Kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet in het woongebied in een variëteit aan woningtypen, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen (starters, gezinnen en senioren). Het woonprogramma bestaat uit zeven vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen, zes starterswoningen en vijf seniorenwoningen. Het toevoegen van verschillende typen woningen zorgt voor doorstroming op de markt en voor het bedienen

van een zo groot mogelijke groep woningzoekenden. Het initiatief sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Uit paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 kan uit toetsing aan de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken op het gebied van wonen worden geconcludeerd dat de regionale/lokale behoefte aan de met dit initiatief beoogde woningen voldoende is aangetoond. Daarbij is voor de levensloopbestendige woningen sprake van de typologie 'betaalbaar' (< € 350.000,-). Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de gemeente Oude IJsselstreek. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda 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.

De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van zeven vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen, zes starterswoningen en vijf seniorenwoningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het kerndoel om meer woningen voor ouderen te realiseren, op een goed bereikbare plek en op relatief korte afstand van voorzieningen. De levensloopbestendige woningen vallen in het betaalbare segment. Hiermee wordt voldaan aan de landelijke doelstelling om de nieuwe woningen betaalbaar te laten zijn voor mensen met een lager en middeninkomen. Uiteraard levert het initiatief een bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Beoordeling initiatief

Het initiatief om binnen het plangebied nieuwbouwwoningen te ontwikkelen past binnen de provinciale omgevingsvisie. 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.

Voor wat betreft de relevante themakaarten kan het volgende worden opgemerkt:

- ruimtelijk beleid: geen specifieke aandachtspunten;
- milieubeleid: de planlocatie is niet gelegen in een stiltegebied over andere gebied waar beperkingen gelden vanuit het oogpunt van milieu;
- waterbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen provinciale beschermingszones ter bescherming van grondwater, oppervlaktewater of natte landnatuur;
- natuur- en landschapsbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen een ecologische verbindingszone, Gelders Natuur Netwerk, Groene Ontwikkelingszone, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur.

De bovenstaande thema's in het kader van de uitvoering van de omgevingsvisie vastgestelde beleidsdocumenten zijn niet van directe betekenis voor dit initiatief.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Beoordeling initiatief

De provinciale instructieregels voor natuur, erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking zie de volgende paragrafen. Daarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past. Verder geldt vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek een specifieke instructieregel voor landschap. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling moet namelijk rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap.

De planlocatie ligt niet in een gebied met specifiek beschermde waarden waarvoor op grond van de omgevingsverordening regels zijn gesteld, zoals Gelders Natuur Netwerk, Groene Ontwikkelingszone, molenbiotop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan 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.

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

- *Wateroverlast*

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van plasvorming met een beperkte waterdiepte < 15cm na een korte extreem hevige buien. Deze plassen verdwijnen echter binnen afzienbare tijd (binnen 1 tot 6 uur). Bij langdurige extreme regen valt de plasvorming mee. Dit komt door de waterdoorlatendheid van de grond. Afgenomen boormonsterprofielen in de omgeving (op circa 150 meter afstand) bestaan namelijk voor een grote mate uit zand van de grove/middel categorie. De Meesterijweg blijft in alle gevallen gewoon bereikbaar.

- *Hittestress*

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie nu gedeeltelijk koeler is dan ter plaatse van omliggende bebouwing. Na realisatie van de woningen zal de temperatuur logischerwijs op een min of meer vergelijkbaar niveau komen met het omliggende bebouwde gebied. Door toevoeging van groen in de vorm van gras en bomen op de locatie zal de hittestress in de openbare ruimte iets minder worden ervaren. Voor de beoogde woningen geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige eisen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.

- *Droogte*

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft op de planlocatie sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. Dit geschiedt door de aanleg van wadi's in het openbaar gebied en infiltratiekratten ter plaatse van de woonpercelen. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

- *Overstroming*

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. In het geval van het breken van een dijk van de IJssel zal de waterhoogte maximaal 50cm bedragen wat kan leiden tot schade. De overstromingskans is echter klein (1x per 300 tot 3.000 jaar).

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat bij het voorliggend initiatief voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld

verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

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

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

Beoordeling initiatief

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. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (paragraaf 3.3.2). Voorliggend initiatief voegt ruimtelijke kwaliteit toe en voorziet aantoonbaar in woningbehoefte voor specifieke doelgroepen.

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 de 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.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van zeven vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen, zes starterswoningen en vijf seniorenwoningen. Vijf van de tweeëntwintig woningen zijn dus bedoeld voor ouderen en vallen in de categorie betaalbaar. Zes van de tweeëntwintig woningen zijn bedoeld voor starters. Daarnaast richt het initiatief zich specifiek op een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen en is sprake van een relatief korte afstand tot voorzieningen. Er zal duurzaam en

toekomstbestendig worden gebouwd en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing met aandacht voor klimaatadaptatie. Zie hiervoor ook de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Het initiatief sluit hiermee aan bij de Regionale Woonagenda 2023-2030. Het initiatief sluit tevens aan bij de Regionale woondeal 2022-2030, omdat er wordt voorzien in nieuw woningaanbod. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

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

Aanleiding van de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ is het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO), dat laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek.

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien en dat betekent dat er extra woningen moeten komen boven op het aantal dat in afspraken is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt te zien valt. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen voor starters en senioren.

Er worden drie kwaliteitscriteria benoemd waaraan woningbouwinitiatieven moeten voldoen:

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

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van woningen op een uitbreidingslocatie, waar aantoonbaar behoefte aan is. Dit geldt met name voor starters- en seniorenwoningen. De voor de economische uitvoerbaarheid van het plan van belang zijnde vrijstaande woningen en tweekappers voorzien mede in de lokale woningbouwbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

Beoordeling initiatief

Uit het woningbouwbeleid (onder andere de Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek, zie paragraaf 3.4.3) blijkt dat er een behoefte bestaat aan woningen voor senioren. De beoogde ontwikkeling versterkt het lokale woningaanbod, met name voor senioren en starters, onder welke doelgroep een grote behoefte bestaat aan nieuwe, betaalbare woningen. Het betreft een kleine toevoeging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad van Etten, waarbij wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en de leefbaarheid niet in het geding is door omgevingsaspecten of anderszins.

3.4.2 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.

- **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.
- **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).
- **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.
- **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.

- **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.
- **Gezond oud worden én gezond jong zijn**
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
- **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.

Beoordeling initiatief

De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd en worden uitgevoerd met zonnepanelen. Een groot deel van de woningen betreffen seniorenwoningen en starterswoningen (11 van de 22). Dat betekent dat met voorliggend plan woningen worden toegevoegd waaraan behoefte bestaat. Hierbij wordt ingezet op een groene woonomgeving en het bevorderen van sociale cohesie. De inrichting is gebaseerd op het principe van gezond oud worden en tot op hoge leeftijd zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Door versterking en uitbreiding van het aanwezige groen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de vergroting van de biodiversiteit. De ontwikkeling is daarom in overeenstemming te achten met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

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

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

Beoordeling initiatief

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. Het voorliggende initiatief geeft hier concreet invulling aan door de realisatie van 5 seniorenwoningen en 6 starterswoningen (en daarnaast een 4-tal tweekappers en 7 vrijstaande woningen).

3.4.4 Woonprogramma Etten 2020-2024

In 2020 is via de Kleine Kernen Aanpak de woningbouwbehoefte in Etten onderzocht. Uit de gesprekken met inwoners, die tijdens het woonwensenonderzoek zijn gevoerd, blijkt voor de komende jaren een concrete behoefte aan circa 25 woningen, in een uiteenlopende mix qua typen en prijsklassen.

Onder de Kleine Kernen Aanpak zijn vier woningplannen ingediend. Tijdens een digitale bijeenkomst op 7 december 2020 zijn deze vier woningbouwplannen aan de inwoners van Etten gepresenteerd. Daarna hebben circa 60 mensen aangegeven interesse in een woning op een van deze locaties te hebben. Bovenstaande is opgenomen in het Woonprogramma Etten 2020-2024 welke in maart 2021 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek is vastgesteld en daarmee de status van een principeakkoord heeft.

Het gaat om de volgende locaties. Locatie 1 betreft het voorliggend initiatief.



Figuur 11 weergave toekomstige woningbouwlocaties te Etten

Voor de locatie Meesterijweg (locatie 1) is het volgende kader opgesteld:

1. Aantal woningen mix in typen
2. Goedkeuring provincie nodig i.v.m. wooncontour
3. Ruimte voor fasering aanbrengen
4. (Veel) openbaar groen in plan
5. Landschappelijke inpassing
6. Zichtlijnen naar buitengebied
7. Volkstuintjes
8. Grondprijs
9. Ruimte voor CPO (collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Beoordeling initiatief

1. De ontwikkeling betreft de realisatie van 5 seniorenwoningen, 6 starterswoningen, een 4-tal tweekappers en 7 vrijstaande woningen. Hiermee wordt er ruim voldaan aan de gewenste mix van verschillende betaalbare woningtypen voor met name starters en senioren.

2. Uitgangspunt was om de mogelijke locaties ter invulling van de woonbehoefte zoveel mogelijk te vinden binnen de wooncontour van Etten. De locatie aan de Meesterijweg is aan de rand van de bebouwde kom van Etten gelegen. De provincie kan besluiten de grenzen van de bebouwde kom aan te passen als er bijvoorbeeld (binnenkort) bouwwerkzaamheden plaatsvinden of de bebouwde kom verouderd is in vergelijking met het omgevingsplan. Het initiatief tot het aanwijzen en vaststellen van bebouwde kommen ligt bij de provincie. Gemeenten kunnen een verzoek bij de provincie indienen voor het vaststellen van de bebouwde kom volgens de Wegenwet.
3. Er is in het ontwerp ruimte opgenomen voor fasering doordat de beoogde weg een doorsteek zou kunnen maken naar naastliggende terrein.
4. In het ontwerp is rekening gehouden met het bestaande groen, wat zoveel mogelijk wordt behouden, en het toevoegen van extra groen. Specifiek gaat het om het toevoegen van een haag ter hoogte van de overgang naar het buitengebied. Ook wordt er een haag nabij de toekomstige uitweg, welke aansluit op de Meesterijweg geplaatst. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de verkeersveiligheid (voldoende zicht om de weg op te rijden).
5. De locatie betreft een overgangslocatie tussen de bebouwde kom van Etten en het buitengebied. Hierdoor is een landschappelijke inpassing gewenst. Het gaat om het toevoegen van een tweetal hagen aan de randen van het plan en een viertal solitaire bomen. Deze is opgesteld en toegevoegd onder bijlage 1. De landschappelijke inpassing wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan.
6. Bij het ontwerp zijn bestaande elementen zoveel mogelijk gehandhaafd en hebben een rol gespeeld bij de uitwerking. Dit is met name vormgegeven door het in stand houden van zichtlijnen naar het buitengebied door toepassing van vrijstaande woningen en tweekappers aan de randen, wisselende nokrichtingen, variërende kaveldiepten en de toevoeging van groenelementen naast het behoud van het bestaande groen.
7. De bestaande volkstuinen en de groenstrook zijn in eigendom van de gemeente. De volkstuinen hebben de bestemming 'Recreatie – volkstuin' en verdwijnen volledig in dit plan.
8. De grondprijs maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure, dus daarom wordt hier niet verder op ingegaan.
9. Er is niet gekozen voor een collectief particulier opdrachtgeverschap, maar voor particulier opdrachtgeverschap. De woningbouwkavels worden uiteindelijk verkocht aan, of zijn al in eigendom van, toekomstige eigenaren.

3.4.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de regionale 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld (inmiddels vervangen door de Regionale Woonagenda, zie paragraaf 3.3.2). In 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' het kader voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

De voorkeur gaat uit naar woningbouw door transformatie van (leegstaand) vastgoed en bouwen op inbreidingslocaties binnen de kernen. Toch is er ook gezien de grote druk op de woningmarkt ook noodzaak om tot 2030 op uitleglocaties aan de randen van de grotere kernen te bouwen. Dit doet de gemeente Oude IJsselstreek op een vijftal van tevoren geselecteerde grotere uitleglocaties, deze worden door de

gemeenteraad vastgesteld. Afhankelijk van de uitleglocatie is deze goed voor 100 tot 550 woningen, in totaal is er op deze uitleglocaties ruimte voor tussen de 1400 en 1850 woningen.

Deze uitleglocaties bieden ruimte voor specifieke en onderscheidende woonmilieus. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is hierbij leidend. Daarnaast wordt er bij uitleglocaties ook aangesloten bij andere maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, water/droogte, hittestress en energietransitie.

Voor de uitleglocaties wordt op hoofdlijnen vastgelegd hoeveel woningen er gebouwd kunnen worden, welke typen woningen er komen, de stedenbouwkundige opzet, inpassing in het landschap en op welke wijze participatie wordt toegepast. Deze uitwerking vormt daarmee de blauwdruk voor woningbouw op die locatie.

Beoordeling initiatief

De beoogde te ontwikkelen locatie betreft geen uitleglocatie en ook geen inbreidingslocatie. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Etten en zal na realisatie wel deel gaan uitmaken van de bebouwde kom en worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de lokale kwaliteitscriteria voor een inbreidingslocatie.

3.4.6 Visie wonen en zorg 55+/uitvoeringsplan

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

In de visie Wonen en Zorg zijn na analyse van de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in zorggebruik aangevuld met onderzoek onder inwoners de opgaven vertaald naar de volgende ambitie: Ouderen kunnen zo zelfstandig mogelijk hun eigen leven blijven leiden en deel uit blijven maken van de gemeenschap. De ambitie is uitgewerkt in drie thema's:

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief is getoetst aan de drie thema's uit de visie:

- **Zorgzame buurten en wijken**
In de nabijheid van de planlocatie is sprake van een goed zorg- en dienstverleningsaanbod, zodat hiermee aan een belangrijke randvoorwaarde wordt voldaan om zelfstandig te kunnen functioneren en voluit mee te doen in de directe woonomgeving. Verder is sprake van een groene, toegankelijke en veilige woonomgeving, waar mede door het nabijgelegen parkje laagdrempelige activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden worden gefaciliteerd.
- **Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen**
De te bouwen woonvariatie sluit aan bij de behoeften en wensen van senioren. Enerzijds door de realisatie van de seniorenwoningen als zodanig. Anderzijds door de menging met andere typen woningen, waarbij jong en oud in dezelfde wijk naast elkaar wonen.
- **Versterken zelfredzaamheid en eigen regie**
De gemeente biedt praktische ondersteuning op het gebied van wonen en technologie, zodat inwoners actief en vitaal blijven en comfortabel en veilig kunnen wonen. Het gaat hierbij om gemeentelijke taken op het gebied van jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken

en ouderen, zoals die volgen uit onder meer de Wet maatschappelijke ondersteuning. Het omgevingsplan als zodanig kan hier geen bijdrage aan leveren.

3.4.7 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.

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt op de planlocatie voorzien in extra groen in de vorm van hagen, een viertal solitaire bomen en behoud van de bestaande bomen en groen. Daarnaast wordt een parkje aangelegd, dat samen met de overige groene elementen in de beoogde opzet zorgdraagt voor een groene en gezonde leefomgeving en zorgt voor een versterking van de biodiversiteit. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.8 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

Op 18 januari 2022 is de Klimaatagenda 2022-2026 vastgesteld. Met deze Klimaatagenda wordt de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst vastgelegd. Daarnaast is een uitvoeringsagenda voor 2022 tot en met 2026 beschreven. Steeds duidelijker wordt welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering, waaronder droogte, wateroverlast, overstromingen en hittestress aan te pakken

De effecten van klimaatverandering worden opgedeeld in vier hoofdthema's:

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: hitte. Klimaatverandering wordt ook wel 'global warming' genoemd. We moeten er rekening mee houden dat we in de zomer vaker met extreme hitte te maken krijgen.
- Drogere zomers: droogte. Het wordt warmer en neerslagpatronen worden grilliger. Vooral in de zomers zullen we steeds meer te maken krijgen met langdurige periodes van droogte en de effecten van (zoet) watertekorten.

Beoordeling initiatief

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

Wateroverlast

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van plasvorming na een korte extreem hevige buien. Bij langdurige extreme regen valt de plasvorming mee. Deze plassen verdwijnen echter binnen afzienbare tijd (< 6uur). Dit komt door de waterdoorlatendheid van de grond. Afgenomen boormonsterprofielen in de omgeving (op circa 150 meter afstand) bestaan namelijk voor een grote mate uit zand van de grove/middel categorie. (zie ook paragraaf 4.8). In de beoogde situatie wordt dit water in het

plangebied opgevangen in de beoogde hemelwaterbergingen op zowel openbaar terrein als op perceel niveau.

Hittestress

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie nu gedeeltelijk koeler is dan ter plaatse van omliggende bebouwing. Na realisatie van de woningen zal de temperatuur logischerwijs op een min of meer vergelijkbaar niveau komen met het omliggende bebouwde gebied. Door toevoeging van groen in de vorm van gras en bomen op de locatie zal de hittestress in de openbare ruimte iets minder worden ervaren. Voor de beoogde woningen geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige eisen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.

Droogte

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft op de planlocatie sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

Overstroming

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. In het geval van het breken van een dijk van de IJssel zal de waterhoogte maximaal 50cm bedragen wat kan leiden tot schade. De overstromingskans is echter klein (1x per 300 tot 3.000 jaar).

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

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.

Beoordeling initiatief

Voor planlocatie geldt welstandsniveau 1. De kern en linten stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel historische gebouwen voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd. Het aanzicht van het dorp vanuit het buitengebied vraagt bijzondere aandacht, waarbij wordt gestreefd naar een ingetogen en evenwichtig bebouwingsbeeld. Bij de welstandstoets wordt vooral bekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Daarvan is bij voorliggende initiatief geen sprake. Bouwmassa en vorm sluiten aan bij die van de omgeving.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Beoordeling initiatief

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde bodemonderzoeksrapport d.d. 21 mei 2024 met nummer MM24040 (zie bijlage 2) kan het volgende worden opgemaakt:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In de boringen A22 t/m A26 is in de laag van 0,00 tot 1,00 m -mv zijn hoogovenslakken en bakstenen waargenomen.
- In de grond direct onder de hoogovenslakken/bakstenen is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. In de overige grondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Na de herbemonstering is in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijdt enkel de achtergrondwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging in de grond is echter gering en kan als niet significant beschouwd worden.
- Op basis van de waargenomen losse vezels (<0,5 mm) in mengmonster B-ASMM02 is een SEM-analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat mengmonster B-ASMM02 de risiconorm van 10 mg/kg aan respirabele vezels niet overschrijdt.
- De tevoren gestelde hypothese 'De vml. volkstuinten kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' kan worden verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De druppelzones kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' kan worden verworpen.
- De aangetroffen asbestgolfplaten dienen meegenomen te worden in een asbestinventarisatie en

verwijderd te worden door een gecertificeerd bedrijf.

- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.
- De hoogovenslakken dient niet gezien te worden als bodem, echter bij eventuele werkzaamheden dient er wel rekening gehouden te worden met de verwerking van deze laag.

Concluderend

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 het beleidsdocument "Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek" vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De erfgoedverordening maakt momenteel onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/ of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Beoordeling initiatief

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met deels een hoge archeologische verwachting en deels een gematigde archeologische verwachting. Ter plaatse zijn er geen monumenten aanwezig zijn of is anderszins sprake van een vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde.



Figuur 12: archeologische waardenkaart met planlocatie (rood omcirkeld)

In het omgevingsplan van rechtswege is een archeologische waarde voor dit plangebied opgenomen. Op grond hiervan is verder onderzoek noodzakelijk.

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek) uitgevoerd voor de locatie aan de Meesterijweg in Etten (gemeente Oude IJsselstreek). Deze is toegevoegd onder bijlage 3 (Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (booronderzoek), karterende fase Meesterijweg te Etten Gemeente Oude IJsselstreek, met nummer 23147 en datum 5 april 2024, aangepast 27 januari 2025)

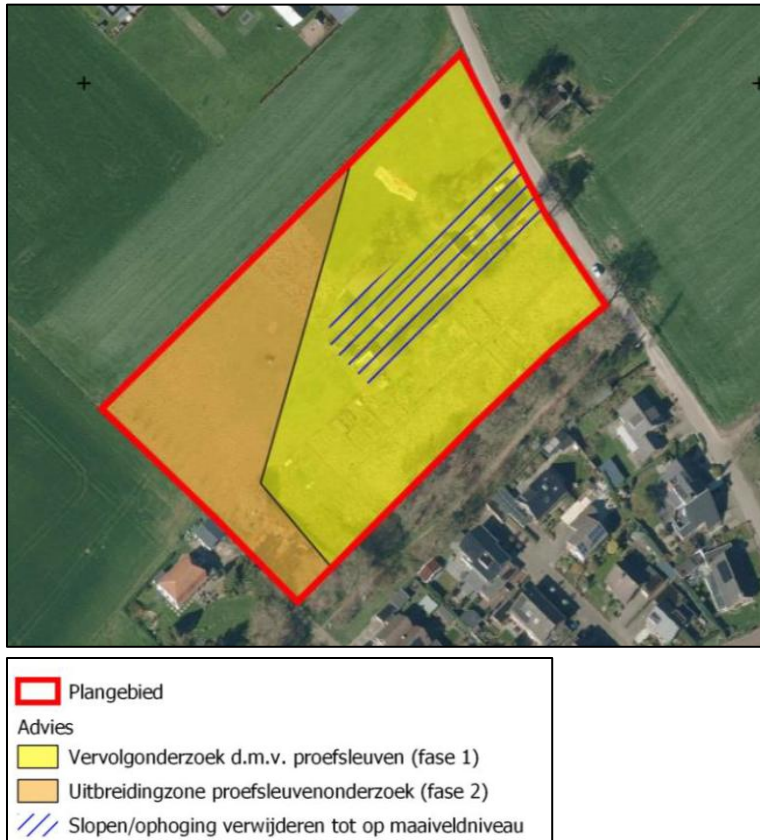
Op basis van de aangetroffen indicatoren tijdens het booronderzoek is de kans groot dat binnen het plangebied een vindplaats aanwezig is en wordt vervolgonderzoek aanbevolen.

KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd.

Het onderzoeksgebied voor het proefsleuvenonderzoek betreft in principe het hele plangebied. Als de proefsleuven systematisch verspreid over het hele plangebied worden aangelegd, wordt inzichtelijk of, en zo ja waar, er zich eventuele archeologische resten bevinden. Het proefsleuvenonderzoek zal pas worden uitgevoerd na de sloop/verwijdering van de erfophoging in het plangebied, zodat ook hier de aan-/of afwezigheid van archeologische resten met zekerheid kan worden vastgesteld.

Op basis van het verschil in bodemopbouw binnen het plangebied als gevolg van de landschappelijke gradiënt (overgang van terrasrest-rug naar terrasvlakte) en aanwezigheid van een vondstconcentratie is kan de regio-archeoloog instemmen met een alternatieve aanpak, waarbij het proefsleuvenonderzoek zich in eerste instantie concentreert op het centrale en oostelijke deel van het plangebied (Figuur 17, gele vlak, fase 1). Op het moment dat deze proefsleuven zijn aangelegd, zal overleg plaatsvinden met de regio-archeoloog. Op basis van de resultaten van de proefsleuven en de bodemopbouw kan dan besloten worden of het nodig is om het proefsleuvenonderzoek al dan niet uit te breiden naar (delen van) de rest van het plangebied (oranje vlak, fase 2).

De resultaten van dit onderzoek zijn namens de bevoegde overheid (gemeente Oude IJsselstreek) beoordeeld door de regio-archeoloog Achterhoek. De bevoegde overheid heeft ingestemd met de conclusie en het advies dat archeologisch vervolgonderzoek nodig is.



Figuur 13 advieskaart vervolgonderzoek d.m.v. proefsleuven

Concluderend

Er is vervolgonderzoek nodig naar archeologie en cultuurhistorie. P.M.

4.3 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die voorheen waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland (NNN), regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

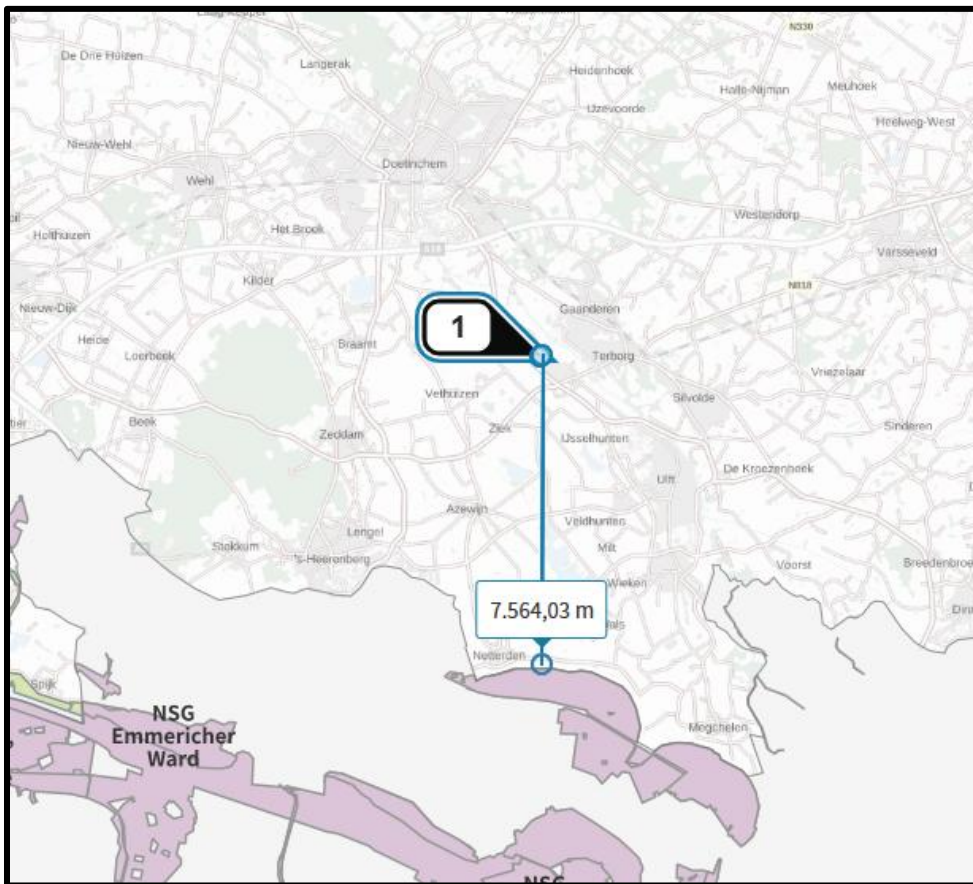
Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden bepaald of of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

Beoordeling initiatief

De planlocatie is gelegen op een afstand van ruim 7 km het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied “Klevsche Landwehr, Anholt. Issel, Feldschlaggr. u. Regnieter Bach”. Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied “Rijntakken” is op grotere afstand gelegen (circa 13,9 km). Vanwege de aard en omvang van de voorgenen activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten anders dan door stikstof bij voorbaat worden uitgesloten. Om te bepalen wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn berekeningen uitgevoerd met het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator. In bijlage 4 is het volledige stikstofonderzoek opgenomen. Daaruit valt op te maken dat de ontwikkeling in zowel de aanleg- als gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling leidt dus niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.



Figuur 14: ligging planlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: aerius.nl)

Concluderend

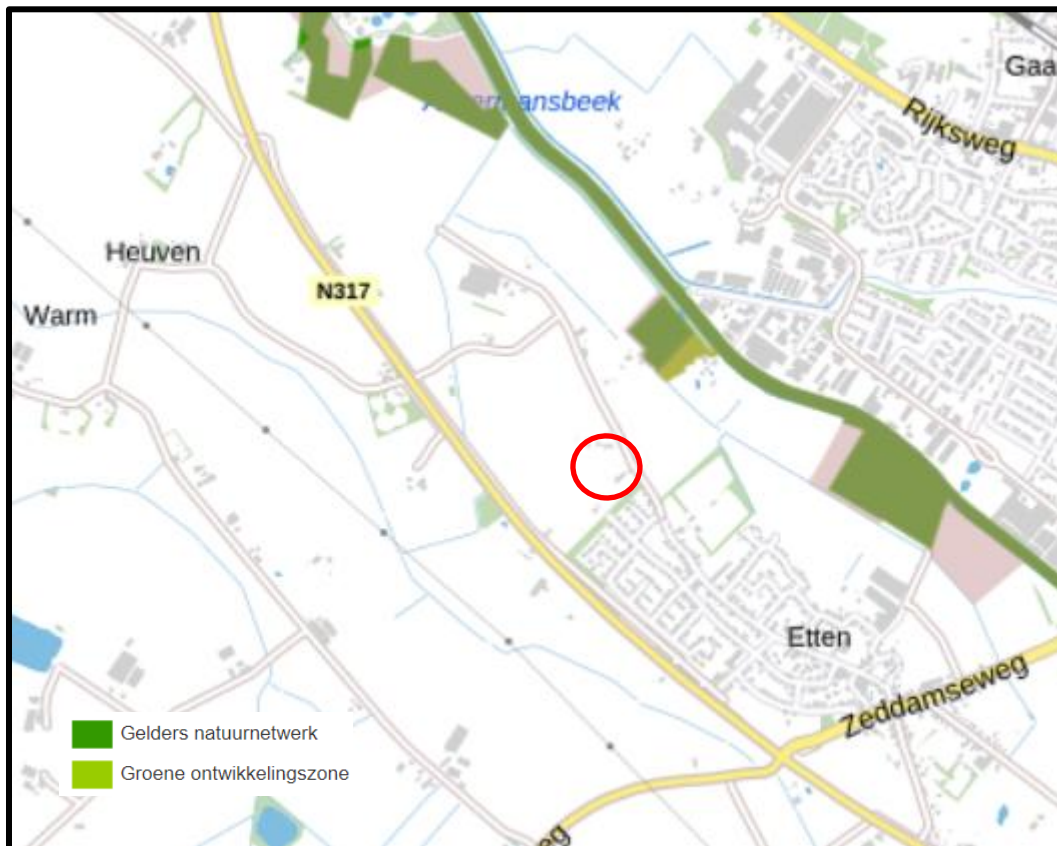
Het aspect gebiedsbescherming Natura 2000 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone

Gelderland heeft veel natuurgebieden. Samen vormen zij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingzones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden. De begrenzing en de regels ter bescherming van het GNN en de Groene ontwikkelingszone zijn opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

Beoordeling initiatief

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het GNN of de GO, waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten. Er is buiten deze zones namelijk geen sprake van externe werking, zoals voor Natura 2000-gebieden wel het geval is.



Figuur 15: ligging planlocatie t.o.v. GNN/GO

Concluderend

Het aspect provinciale gebiedsbescherming (GNN/GO) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.3.3 Soortenbescherming

In de Omgevingswet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre 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.

Beoordeling initiatief

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Meesterijweg", d.d. 11 maart 2025, kenmerk 6368, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 5.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

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

Als gevolg van het verwijderen van beplanting en het slopen van de schuren tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze 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 Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rustplaatsen van een beschermd amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze amfibieën op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de woning wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de woning vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

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

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

- Verwijderen beplanting en slopen schuren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Nader onderzoek naar functie woning voor vleermuizen;
- Stikstofberekening uitvoeren voor gebruiks- en ontwikkelfase;

Aanvullend onderzoek vleermuizen

In de periode juni 2024 tot en met september 2024 is de woning aan Meesterijweg 7 te Etten onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied vastgesteld en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat andere beschermde dier- of plantensoorten in het onderzoeksgebied een vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten. Zo is er ook geen sprake van wettelijke consequenties. Het volledige rapport (Nader onderzoek vleermuizen Meesterijweg, met nummer 6368A en datum 11 maart 2025) is toegevoegd als bijlage 5a.

Concluderend

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan, mits geen beschermde grondgebonden zoogdieren worden gedood en het verwijderen van beplanting en het slopen van de schuren buiten de voortplantingsperiode van vogels wordt uitgevoerd.

4.4 Geluid

Een planlocatie kan bij een geluidsbron zijn gelegen, zoals een drukke weg, spoorweg, industrie of een windturbine. Bekeken moet worden of het plan geen hinder voor de omgeving vormt, en of de omgeving geen hinder vormt voor het plan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen geluid van activiteiten en geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (aandachtsgebieden).

Geluid van activiteiten

In paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl staan instructieregels over het geluid van activiteiten (bijv. windturbines) op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Op grond van deze instructieregels moet er in het omgevingsplan worden zorggedragen voor een aanvaardbaar geluidsbelasting. Er is in ieder geval sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de standaard- en grenswaarden van artikel 5.65 van het Bkl worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot het moment waarop de gemeente Oude IJsselstreek een permanent omgevingsplan heeft, gelden in de gemeente Oude IJsselstreek de regels van paragraaf 22.3.4 van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek.

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In paragraaf 5.1.4.2a Bkl staan instructieregels over het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Op grond van artikel 5.78s Bkl moet de geluidsbelasting van een weg op een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

Beoordeling initiatief

Geluid van activiteiten

In de directe omgeving van de planlocatie liggen vooral woningen. Ten oosten van de planlocatie, op een afstand van circa 75 meter, bevindt zich een sportcomplex. Aan de noordzijde van de planlocatie, op een

afstand van circa 420 meter bevindt zich het industrieterrein van Terborg. In onderstaande tabel zijn deze bedrijfslocaties vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bestemmingsvlakken van deze bedrijven tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zullen de woningen echter op grotere afstand van deze bedrijven worden gerealiseerd. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', zodat moet worden uitgegaan van de (ongecorrigeerde) richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), die voor deze beoordeling ten grondslag is genomen.

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Molenstraat 3a	Sportpark de Treffer	0	0	50	0	3.1	75
Omgeving Akkermansbeekweg	Bedrijven t/m categorie 3.1	50	50	50	50	3.1	420

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de richtafstand van omliggende bedrijven en functies. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden de omliggende bedrijven en functies niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

Railverkeerslawaaï

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen de spoorweg. Het geluidaanbachtgebied voor een spoorweg is maximaal 100 meter aan weerszijden van het spoor. Het onderdeel railverkeerslawaaï is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Verkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaanbachtgebieden van de provinciale wegen Oude IJsselweg en Slingerparallel. De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaanbachtgebieden van de gemeentelijke wegen Meesterijweg, Irenestraat en Margrietstraat. Voor een ontwikkeling binnen een geluidaanbachtgebied van een weg moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaaï op de gevel van de woning(en) kan voldoen aan de standaardwaarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone gelden standaardwaarden van 50 dB voor rijks- en provinciale wegen en 53 dB voor gemeentewegen. Door Sain Milieuadvies is een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 6 voor akoestisch rapport d.d. 4 april 2024). Na uitvoering van dat onderzoek zijn voor de provinciale weg N317 zogenaamde GPP's vastgesteld. Daarom moest het akoestisch onderzoek worden aangepast. Ook is er op verzoek van de omgevingsdienst een kleine aanpassing gedaan aan de modellering van de Meesterijweg. Voor het overige zijn er inhoudelijk geen aanpassingen gedaan. Het geactualiseerde onderzoek is te raadplegen via bijlage 6a (Akoestisch onderzoek Meesterijweg met nummer 2024-3034-0 en datum 27 mei 2025).

Uit het onderzoek komt het volgende naar voren:

Provinciale wegen	- De geluidbelasting vanwege provinciale wegen overschrijdt op 3 woningen de standaardwaarde van 50 dB uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB. Op de overige woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde. - Er zijn redelijkerwijs geen geluidbeperkende maatregelen mogelijk om de geluidbelasting te verminderen tot de standaardwaarde. - Het bevoegd gezag kan de hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan.
Gemeentewegen	- De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt op 4 woningen de standaardwaarde van 53 dB uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB. Op de overige woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde. - Door de huidige komgrens te verleggen en de maximumsnelheid te verlagen tot 30 km/u, kan de geluidbelasting gereduceerd worden tot de standaardwaarde. - Overige maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn niet doeltreffend, niet mogelijk, of vanuit akoestisch oogpunt en/of landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. - Het bevoegd gezag kan de hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan.
Gecumuleerde geluidbelasting	- Het gecumuleerde geluid op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 58 dB, in het geval er geen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen. - Alle nieuwe woningen binnen het plangebied beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. - De geluidbelasting wordt aanvaardbaar geacht en er kan gesteld worden, dat er wat betreft het aspect wegverkeersgeluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Gezamenlijke geluidbelasting	- Het gezamenlijke geluid op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 58 dB, in het geval er geen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen. De waarde van het gezamenlijke geluid moet worden vastgelegd in het omgevingsplan. - Bij de technische bouwactiviteit zal voor een aantal woningen een akoestisch onderzoek nodig zijn om aan te tonen dat de geluidwering van de gevel hoog genoeg is.

Op advies van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) en in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek wordt de huidige komgrens verlegd waardoor de maximumsnelheid wordt verlaagd tot 30 km/h.

Op een drietal woningen (kavel 09, 10 en 22) overschrijdt het geluid door provinciale weg N317 de standaardwaarde van 50 dB. Omdat maatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn wordt de gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 51 dB, op de zuidwestgevels in de regels vastgelegd. De gecumuleerde geluidbelasting op alle gevels van deze woningen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB zodat extra geluidwerende maatregelen aan de woningen niet nodig zijn.

Industrielawaai

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein, zodat duidelijk is dat de planlocatie buiten het aandachtsgebied van een industrieterrein ligt.

Concluderend

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden bijvoorbeeld zogeheten

omgevingswaarden voor o.a. de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het initiatief binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een initiatief binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden luchtkwaliteit (zoals de gemeente Oude IJsselstreek) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten.

Na de onderbouwing moet een conclusie getrokken worden of het aspect luchtkwaliteit een belemmering voor het plan vormt.

Beoordeling initiatief

De gemeente Oude IJsselstreek ligt buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit slechts marginaal hoeft te worden getoetst. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten.

Duidelijk is op dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat langs de Slingerparallel sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 18,18 microgram/m³, terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt. Voor fijnstof is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 16,87 terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt.

Volledigheidshalve is een berekening met de NIBM-tool uitgevoerd naar het extra verkeer dat zal worden gegenereerd door de beoogde ontwikkeling. 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) aan de lokale luchtkwaliteit.

Daarbij is er in het kader van de “worst-case”-benadering uitgegaan van de CROW-norm dat dat per woning maximaal 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Er wordt voor de “worst-case” benadering derhalve uitgegaan van $22 \times 8 = 176$ (auto)verkeersbewegingen per etmaal. In de figuur hieronder is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toename van het verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat er geen nader onderzoek is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		176
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16 berekening met NIBM-tool

Concluderend

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.6 Geur

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen optreedt.

In hoofdstuk 5 van het Bkl, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek.

Beoordeling initiatief

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij bevindt zich op ruim 520 meter van de planlocatie. Er moet worden aangetoond dat het beoogde plan enerzijds geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven, dat er anderzijds sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde plan. Daarom is er een memo opgesteld waar wordt ingegaan op geurhinder afkomstig van individuele bedrijven, alle omliggende intensieve veehouderijen en andere veehouderijen met geuremissiedieren

Hieronder volgt de conclusie uit de berekening geur. Het volledige rapport is toegevoegd onder bijlage 7 (Locis Adviseurs memo geur met datum 12 april 2024).

Conclusie cumulatie geur

De berekende achtergrondbelasting van geur bedraagt voor punt 3 1,97 ouE/m³ ter van het nieuwe woonvlak. Het percentage geurhinder veroorzaakt door de berekende achtergrondbelasting bedraagt <5%. Het woon- en verblijfklimaat onder deze omstandigheden is als 'zeer goed' aan te merken. Er kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie voorgrondgeurbelasting geur

Er wordt voldaan, met betrekking tot individuele geurbelasting, aan de normen die gelden voor de geurbelasting en de minimale afstandseisen tot geurgevoelige objecten. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen de beoogde woonvlakken waar de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt, met betrekking tot de omliggende veehouderijen, voldaan aan de vaste afstanden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. De veehouderijen ter plaatse van de opgenomen adressen worden door de komst van nieuwe woningen niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Concluderend

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.7 Milieubelastende activiteiten

Onder de Omgevingswet is het begrip 'inrichting' verdwenen en heeft het begrip 'milieubelastende activiteit' zijn intrede gedaan. Het begrip 'milieubelastende activiteit' (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "*activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit*". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip want er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de Nota van Toelichting van het Bkl blijkt dat daarmee mba's worden bedoeld.

Beoordeling initiatief

Bij deze ontwikkeling is alleen sprake van de realisatie van woningen. Bij deze woningen worden net als elders binnen de gemeente beroepen aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen via een omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijven en bed & breakfast worden mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om milieubelastende activiteiten met een beperkt ruimtebeslag en een beperkte milieubelasting, die in zijn algemeenheid aanvaardbaar zijn te achten binnen een woonomgeving.

Voor bepaalde beroepen en bedrijven aan huis zijn regels gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor andere beroepen en bedrijven aan huis zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan regels

van rechtswege opgenomen (de bruidsschat). Die regels blijven gelden naast het voorliggende omgevingsplan voor deze locatie.

Conclusie

De milieubelastende activiteiten waarvan bij de nieuwe woningen sprake kan zijn vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aan de milieueffecten van die milieubelastende activiteiten worden regels gesteld in het omgevingsplan van rechtswege en het Besluit activiteiten leefomgeving.

4.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden).

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden). Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar ([Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)). In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in ieder geval aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor een aanvullende onderbouwing en eventueel extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een plan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

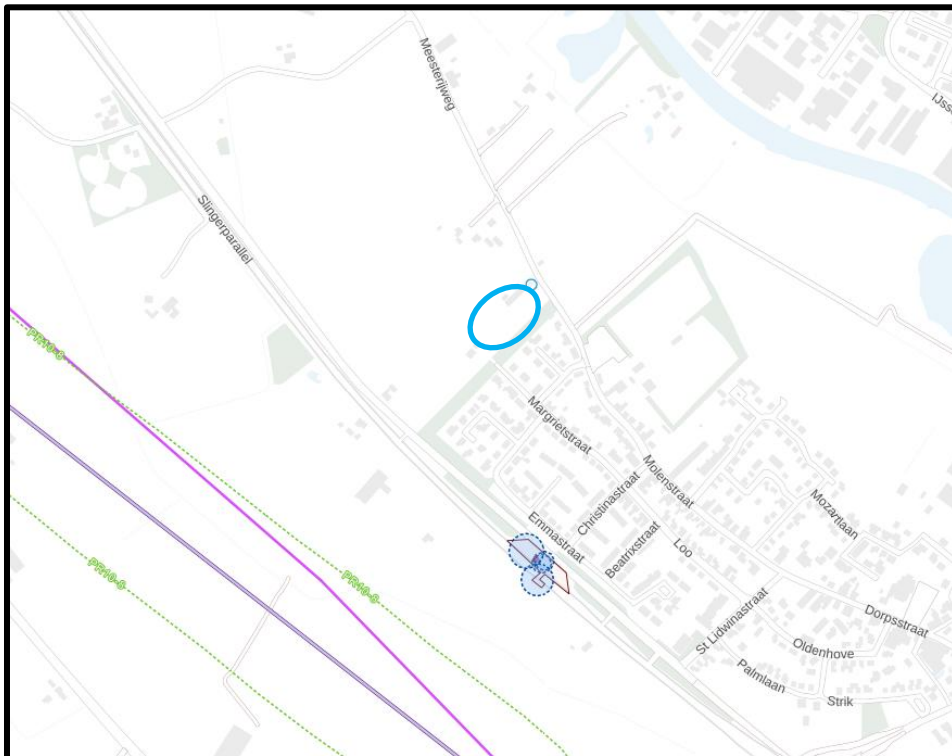
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Beoordeling initiatief

Op de planlocatie worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart echter geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontouren of de

aandachtsgebieden over de beoogde woningen liggen. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen voor de beoogde woningbouw.



Figuur 23: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Concluderend

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewijzigde omgevingsplan.

4.9 Water

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

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.

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

Beoordeling initiatief

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 kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	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
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Caudatis onderzoek ten behoeve van de watertoets uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde rapport d.d. 20 september 2024 met nummer 2024-002 (zie bijlage 8) kan het volgende worden opgemaakt:

Bergingseis

De verhard oppervlakte zal door de voorgenomen ontwikkeling toenemen. Het gaat om: 6.973 m². Hierdoor is er sprake van een toename van de afvoerende oppervlakte, wat in principe versneld afgevoerd zal worden ten opzichte van de huidige situatie. Voor het plangebied houdt dit in dat $(80/1000) \times 6.973 \text{ m}^2 = 558 \text{ m}^3$ berging gerealiseerd dient te worden.

Voor de planlocatie is onderzocht welke berging- en infiltratievoorzieningen er mogelijk zijn. Gekozen is voor een 2-tal wadi's met een totale berging van 448 m³. De noodzakelijke 598 m³ kan niet gerealiseerd worden in de wadi. Voorgesteld wordt om het tekort aan berging te realiseren per individueel perceel. De voorgestelde berging op perceel niveau bedraagt 20 mm. De omvang in kuubs qua berging is afhankelijk van het aangesloten afvoerend oppervlak. De berging op perceel niveau kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in infiltratiekratten of bij grotere percelen een verlaging in de tuin.

De voorgestelde oplossing heeft tot gevolg dat hemelwater afkomstig van de percelen (dak en opritten) in eerste instantie worden opgevangen in de berging op perceel niveau. Het niet te bergen hemelwater, bijvoorbeeld in geval van grotere buien, dient oppervlakkig afgevoerd te worden richting één van de wadi's.

Afvalwater

In de directe omgeving ligt geen vrijval riool waarop aangesloten kan worden. Wel ligt er een persleiding in de Meesterijweg waarop de geclusterde panden Meesterijweg 9 – 11 zijn aangesloten.

Voor het plangebied zal voor de inzameling van afvalwater een nieuwe persleiding met een gemaal ontworpen moeten worden waarbij rekening gehouden zal moeten worden met een nieuw rioolgemaal en een separate persleiding welke zal lozen op het vrijverval in de Molenstraat.

Concluderend

Het aspect water vormt, mede gezien de uitkomsten van de klimaatatlas waarin geen bijzonderheden omtrent het aspect water worden verwacht, zoals beschreven in paragraaf 3.2.2 en paragraaf 3.4.8, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Mobiliteit en parkeren

Bij het initiatief dient rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie en het parkeren. Er moet onderbouwd worden of het aantal verkeersstromen niet onaanvaardbaar gaat toenemen en er moet gekeken worden naar voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Beoordeling initiatief

Verkeer

Door de komst van de nieuw te bouwen woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (bron: CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. Gemiddeld komt dit neer op 22 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 176 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. Ontsluiting van de planlocatie vindt plaats op de Meesterijweg. Recente tellingen laten een etmaalgemiddelde van 509 voertuigen zien. De Meesterijweg heeft voldoende capaciteit om deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is 'weinig stedelijk' (kernen Uft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld) en 'niet stedelijk' voor de overige kernen in de gemeente. In nieuwe situaties worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. De parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). Hierbij kan worden uitgegaan van het gemiddelde.

In haar principe-uitspraak van 9 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek aangegeven dat in totaal 38 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het ontwerp van het plan is echter sindsdien enigszins gewijzigd, omdat destijds nog is uitgegaan van 5 woningen in het goedkope segment, 4 woningen in het middensegment en 10 woningen in het dure segment (dus in totaal 19 woningen). De invulling is inmiddels gewijzigd. Zie hiervoor het overzicht in onderstaande tabellen.

Functie	Eenheid	Centrum en schil		Rest bebouwde kom	
		Min.	Max.	Min.	Max.
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
Serviceflat/ aanleunwoning	Woning	0,3	0,6	0,3	0,6
Kamer verhuur	Kamer	0,2	0,6	0,2	0,6

Figuur 17 tabel conform GVVP Oude IJsselstreek

Type woning	Aantal	Parkeernorm per woning	Aantal parkeerplaatsen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie totaal
Vrijstaand (woning duur)	7	2,1	14,7	8,2	57,4
Tweekapper (woning duur)	4	2,1	8,4	7,8	31,2
Seniorenwoning (woning midden)	5	1,9	9,5	7,4	37
Starterswoningen (woning goedkoop)	6	1,6	9,6	7,4	44,4
<i>Totaal</i>			<i>42,2</i>		<i>170</i>

Naar boven afgerond zijn er dus 43 parkeerplaatsen benodigd in de beoogde situatie. Volgens het ontwerp worden er feitelijk 46 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt dus voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor dit plan. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de parkeerplaatsen.

Concluderend

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit gewijzigde omgevingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels en leidingen hebben een beschermingszone waarbinnen in beginsel geen graaf- en bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden.

Beoordeling initiatief

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

Concluderend

Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit gewijzigde omgevingsplan.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan of project met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage of een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is in dit verband bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven opgenomen onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij deze categorie is geen sprake van directe m.e.r.-plicht. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De aanmeldingsnotitie voor deze m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 9. Uit de m.e.r.-beoordeling komt naar voren dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, zodat op basis hiervan geen sprake is van m.e.r.-plicht. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van m.e.r.-plicht.

Concluderend

Uit de opgestelde aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen milieueffectrapportage nodig is voor de beoogde woningbouw. Ook is er geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig, zodat ook dit spoor niet leidt tot de verplichting om de milieueffectrapportage te doorlopen.

4.13 Gezondheid

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Dit belangrijke maatschappelijke doel is o.a. doorvertaald naar een aantal instructieregels in het Bkl die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan is meegenomen.

Beoordeling initiatief

De toetsing aan de wettelijke milieunormen en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn in de voorgaande paragrafen per relevant omgevingsaspect aan bod gekomen. Ook bij het voldoen aan wettelijke milieunormen kan echter gezondheidsschade optreden. Belangrijk begrip daarbij is het voorzorgsbeginsel dat voortvloeit uit het artikel 2 en 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De overheid kan op basis hiervan maatregelen treffen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben, zonder dat er (voldoende) wetenschappelijke gegevens beschikbaar zijn.

Bij voorliggend initiatief worden geen significante gezondheidseffecten verwacht. Er is in de directe omgeving geen sprake van zodanig voor de gezondheid nadelige emissies of omstandigheden, dat hierdoor vanuit het voorzorgsbeginsel of anderszins belemmeringen optreden voor de beoogde ontwikkeling.

De inrichting van het plangebied met groen en een openbaar parkje nabij de seniorenwoningen draagt daarnaast bij aan positieve gezondheid. Het zorgt voor verbinding met de buurt, veiligheid en sociale contacten.

Hierbij wordt voldaan aan de 3-30-300 vuistregel. Deze regel is een handleiding dat helpt bij het creëren van groenere, gezondere en veerkrachtigere gemeenschappen. Door de regel na te leven bevordert het de leefomgeving van elke bewoner. Zo moet elke bewoner drie volgroeide bomen vanuit zijn huis zien, in een buurt wonen met 30% boomkroonbedekking en binnen 300 meter toegang hebben tot een groenvoorziening. De combinatie van de drie, zorgt voor kwalitatief hoogwaardige openbare groene ruimtes welke beschikbaar zijn voor iedereen. Groen in de buurt zorgt aantoonbaar voor een gevoel van welbevinden wat bijdraagt aan de gezondheid van bewoners.

3

In het plan worden een viertal nieuwe bomen aangeplant. Hierbij wordt aan de zuid- oost kant de bestaande bomenrij meegeteld. De vier nieuwe solitaire bomen mogen bestaan uit zomereik (*Qeucus robur*), tamme kastanje (*Castanea sativa*) of zomerlinde (*Tilia platyphyllos*). Deze loofbomen zijn inheems en hebben veel waarde voor het bijdragen aan biodiversiteit. De zomerlinde en de tamme kastanje zijn rijke strooisel soorten die de kwaliteit van de bodem verbeterd. Tevens is de tamme kastanje ook een klimaat bestendige boom. De zomereik is een karakteristieke boom in het Nederlandse landschap en heeft daarom ook veel dier- en insecten soorten die gespecialiseerd zijn op de Zomereik.

30

De nieuwe woningen gebouwd aan de rand van een bestaande houtsingel met overstaanders. In de buurt staan op verschillende plekken bomenrijen en struiken. Verder worden er op diverse plekken solitaire bomen gepland, dit draagt bij aan de 30% boomkroonbedekking. Dit biedt een aantal milieuvoordelen, zoals verkoeling in de zomer, verbeterde luchtkwaliteit, zowel welzijn als fysieke gezondheid bevordert en stimuleert sociale interactie.

300

Zoals hierboven beschreven is er een mooie houtsingel met overstaanders bestaande uit platanen aanwezig. Tevens loopt er door deze houtsingel een wandelpad. Binnen een straal van 300 meter is er een parkje aanwezig.

Concluderend

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit gewijzigde omgevingsplan.

4.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen waarbij duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als: *"een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen"* (bijlage 1 van de Ow). Toetsing aan het aspect duurzaamheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid is in ontwikkeling en kan op termijn worden doorvertaald naar het omgevingsplan.

Beoordeling initiatief

De woningen zullen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen. De woningen zullen aardgasvrij worden uitgevoerd. Daarbij is sprake van toepassing van zonnepanelen om grotendeels te voorzien in de

eigen energiebehoefte. In het kader van een veilige energietransitie wordt VNOG graag betrokken bij dit soort initiatieven. Wanneer de bouwplannen voor de woningbouwontwikkeling verder uitgewerkt zijn, dan wordt er contact gezocht met de VNOG. Verder wordt klimaatadaptief gebouwd, waarbij voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd voor afvloeiend hemelwater.

Concluderend

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit gewijzigde omgevingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het omgevingsplan is opgezet volgens een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), namelijk TAM-IMRO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wro tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Het omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: motivering, regels, verbeelding, waarbij de planregels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De motivering heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, met daarnaast de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan. De bijlagen bij de motivering en regels maken onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan.

De verbeelding bestaat uit een digitale kaart waarop functies en aanduidingen voor locaties zijn weergegeven.

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels, met de begrippen en wijze van meten en rekenen.
- Hoofdstuk 2: specifieke regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en waar nodig over milieu.
- Hoofdstuk 3: algemene regels over functies. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene gebruiksregels, maar ook de aanvraagvereisten voor vergunningen.
- Hoofdstuk 4: regels ter bescherming van waarden en objecten: hierin worden de aanwezige waarden beschermd, zoals in dit geval de archeologische waarden.
- Hoofdstuk 5: overgangsrecht.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de in dit omgevingsplan opgenomen functies.

Bedrijf – nutsvoorziening (artikel 4)

De bestaande trafo heeft de functie bedrijf – nutsvoorziening gekregen

Groen (artikel 5)

De functie 'Groen' is overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege als basisfunctie voor de omliggende openbare gronden buiten de woon- en verkeersbestemming. Binnen de bestemming 'groen' zijn gebouwen in beginsel niet toegestaan. Wel bestaat er de mogelijkheid om binnen deze bestemming onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren.

Tuin (artikel 6)

Ook de functie 'Tuin' is overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege als basisfunctie voor de omliggende gronden buiten de woon- en verkeersbestemming. Binnen de bestemming 'tuin' zijn gebouwen, met uitzondering van erkers, in beginsel niet toegestaan. Wel bestaat er de mogelijkheid om binnen deze bestemming onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren.

Verkeer en verblijfsgebied (artikel 7)

Alle wegen en verblijfsgebieden hebben de functie 'Verkeer en verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze functie zijn de gronden onder te gebruiken voor voorzieningen ten behoeve van verkeer, vervoer en verblijf. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt.

Wonen (artikel 8)

De nieuwe woningen hebben de functie 'Wonen' gekregen. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de functie 'Wonen' is door middel van aanduidingen onderscheid gemaakt in het type woning. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn op de verbeelding weergegeven.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevellijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

Ook is in het kader van de beeldkwaliteit voorgeschreven dat op bepaalde delen van de erfgrans alleen hagen zijn toegestaan. Op die plekken mag geen sprake zijn van gebouwde erf- en terreinafscheidingen.

5.3 Algemene regels

In artikel 9 is het toepassingsbereik aangegeven.

In artikel 10 zijn de aanvraagvereisten opgenomen, die van toepassing zijn op een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan. Als toelichting daarop nog het volgende:

- Voor een bouwactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)] worden gebruikt.
- Voor een andere vergunningplicht in dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan] worden gebruikt.

De aanvraagformulieren zijn te vinden op de website omgevingswet.overheid.nl (door daar te kiezen voor het tabblad [Aanvragen]).

Anti-dubbeltelregel (artikel 11)

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

Bestaande maatvoering (artikel 12)

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 13)

In dit artikel is een regeling voor parkeren opgenomen, conform de standaard van de gemeente Oude IJsselstreek. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plan.

5.4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

In artikel 14 en 15 zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

5.5 Overgangsregels

Overgangsrecht (artikel 16)

Het gebruik van de grond, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden voortgezet.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van de wijziging van een omgevingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat hierbij om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Voor de door de gemeente Oude IJsselstreek gemaakte plankosten vindt kostenverhaal plaats richting de initiatiefnemer. Hiervoor is een plankostenscan gedaan, waarover gemeente en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt. De initiatiefnemer heeft zich hierbij vergewist van de economische uitvoerbaarheid.

Het voorliggende omgevingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens wordt er met de initiatiefnemer een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. De resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze motivering. Vooroverleg met de provincie Gelderland is niet noodzakelijk geacht, nu er geen sprake is van directe provinciale belangen bij dit plan. Het ontwerp-omgevingsplan wordt toegezonden aan zowel het waterschap als aan de provincie.

Er is contact geweest met de direct omwonenden inzake de beoogde ontwikkeling. Meer informatie over het onderdeel participatie is te vinden in paragraaf 1.4.

Het ontwerp-omgevingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Eventuele zienswijzen zullen worden voorzien van een reactie en bij de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan worden betrokken.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 9 oktober 2025 tot en met 19 november 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (Afdeling 16.7. van de Omgevingswet).