



Motivering

NL.IMRO.1509.OP000015

TAM-omgevingsplan Buitengebied,
locatie Ulftseweg 107 Silvolde

11 augustus 2026

1 Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging planlocatie.....	4
1.3	Huidig planologisch kader.....	5
1.4	Participatie voorbereidingsfase	5
1.5	Leeswijzer.....	6
2.	Beschrijving van het plan	7
2.1	Huidige situatie.....	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3.	Beleid en regelgeving.....	10
3.1	Rijksbeleid en instructieregels.....	10
3.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	10
3.1.2	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)	10
3.1.3	Nationale woon- en bouwagenda	11
3.1.4	Conclusie rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	12
3.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
3.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland.....	12
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels.....	13
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	13
3.3.2	Regionale Woonagenda 2023-2030	15
3.3.3	Conclusie regionaal beleid	16
3.4	Beleid waterschap.....	16
3.4.1	Waterschapsverordening	16
3.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	16
3.4.3	Overig relevant beleid waterschap.....	17
3.4.4	Conclusie beleid waterschap.....	18
3.5	Gemeentelijk beleid	18
3.5.1	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	18
3.5.2	Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'	18
3.5.3	Woonvisie 2018 Oude IJsselstreek	20
3.5.4	Poortje open voor huisvesting internationale werknemers	20
3.5.5	Uitnodigingskader woningbouw buitengebied	21
3.5.6	Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	24
3.5.7	Visie op landschap, natuur en groene kernen.....	25
3.5.8	Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026	26
4.	Omgevingsaspecten.....	27
4.1	Geluid.....	27
4.1.1	(Wettelijk) kader.....	27
4.1.2	Onderzoek.....	27
4.1.3	Conclusie	28
4.2	Luchtkwaliteit	28
4.2.1	(Wettelijk) kader.....	28
4.2.2	Onderzoek.....	29

4.2.3	Conclusie	30
4.3	<i>Geur</i>	30
4.3.1	(Wettelijk) kader	30
4.3.2	Onderzoek	30
4.3.3	Conclusie	31
4.4	<i>Trillingen</i>	31
4.4.1	(Wettelijk) kader	31
4.4.2	Onderzoek	31
4.4.3	Conclusie	32
4.5	<i>Bodemkwaliteit</i>	32
4.5.1	(Wettelijk) kader	32
4.5.2	Onderzoek	32
4.5.3	Conclusie	33
4.6	<i>Mobiliteit en parkeren</i>	33
4.6.1	(Wettelijk) kader	33
4.6.2	Onderzoek	34
4.6.3	Conclusie	34
4.7	<i>Omgevingsveiligheid</i>	34
4.7.1	(Wettelijk) kader	34
4.7.2	Onderzoek	35
4.7.3	Conclusie	36
4.8	<i>Natuur</i>	37
4.8.1	(Wettelijk) kader	37
4.8.2	Onderzoek	37
4.8.3	Conclusie	38
4.9	<i>Cultureel erfgoed</i>	38
4.9.1	(Wettelijk) kader	38
4.9.2	Onderzoek	39
4.9.3	Conclusie	39
4.10	<i>Duurzaamheid</i>	39
4.10.1	(Wettelijk) kader	39
4.10.2	Onderzoek energietransitie	40
4.10.3	Onderzoek circulariteit	40
4.10.4	Onderzoek klimaatadaptatie en water	40
4.10.5	Conclusie	40
4.11	<i>M.e.r.-beoordeling</i>	40
4.11.1	(Wettelijk) kader	40
4.11.2	Onderzoek	41
4.11.3	Conclusie	41
4.12	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	41
4.12.1	(Wettelijk) kader	41
4.12.2	Onderzoek	41
4.12.3	Conclusie	42
4.13	<i>Milieubelastende activiteiten</i>	42
4.13.1	(Wettelijk) kader	42
4.13.2	Onderzoek	43
4.13.3	Conclusie	43
4.14	<i>Gezondheid</i>	43
4.14.1	(Wettelijk) kader	43
4.14.2	Onderzoek	43
4.14.3	Conclusie	44



5. Juridische planopzet	45
5.1 <i>Algemeen</i>	45
5.2 <i>Toedelen van functies aan locaties</i>	45
6. Uitvoerbaarheid van het plan	47
6.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	47
6.1.1 Economische haalbaarheid	47
6.1.2 Kostenverhaal	47
6.1.3 Nadeelcompensatie	47
6.2 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	47
6.2.1 Participatie	47
6.2.2 Voorbereidingsprocedue	48
6.2.3 Advies en instemming	48

1. Inleiding

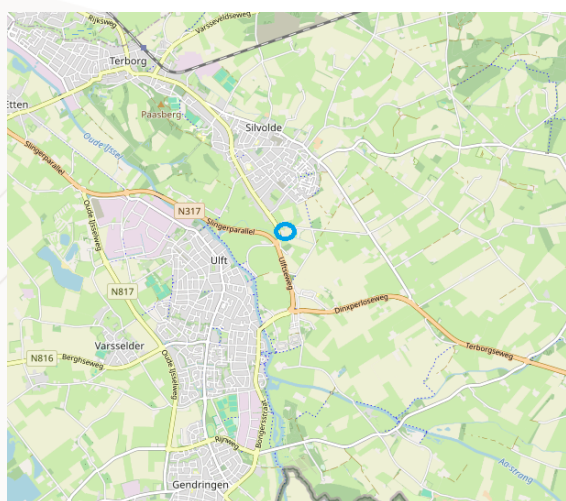
1.1 Aanleiding

Aan de Uiftseweg 107 in Silvolde staat in het buitengebied van het dorp de leegstaande panden van een voormalig metaalbewerkingsbedrijf. Het gaat om een bedrijfswoning met een grote werkplaats. De eigenaar van de panden (hierna: initiatiefnemer) heeft de wens om de bestaande bebouwing te transformeren naar een gebouw voor de huisvesting van internationale werknemers. Hierbij worden onzelfstandige woonruimtes (kamers) gecreëerd in zowel de bestaande bedrijfswoning als de bestaande bedrijfsgebouwen. In het bijzonder wordt ingezet op het huisvesten van hoger opgeleid personeel dat werkzaam is in de zorg, zoals het Slingeland Ziekenhuis in Doetinchem en het Streekziekenhuis Koningin Beatrix in Winterswijk. Er wordt een woonoplossing gecreëerd die geschikt is voor zowel logies, short stay als een langer verblijf. De initiatiefnemers treden hierbij op als verhuurder.

De beoogde gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden, waarbinnen het voorgenomen gebruik niet is toegelaten. De gemeente Oude IJsselstreek is voornemens het omgevingsplan te wijzigen om zo het voorgenomen gebruik en de bijbehorende verbouwing toe te laten. In deze motivering is toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Concreet wordt een woonmogelijkheid gecreëerd voor kamergewijze verhuur aan internationale werknemers. De bestaande bebouwing wordt verbouwd tot 27 onzelfstandige woonruimten in de vorm van kamers in verschillende afmetingen. Een deel van de kamers beschikt over een eigen douche. Verder zijn er onder meer gezamenlijke keukens, bergingen en een gezamenlijke woonkamer voor de kleinere kamers.

1.2 Ligging planlocatie

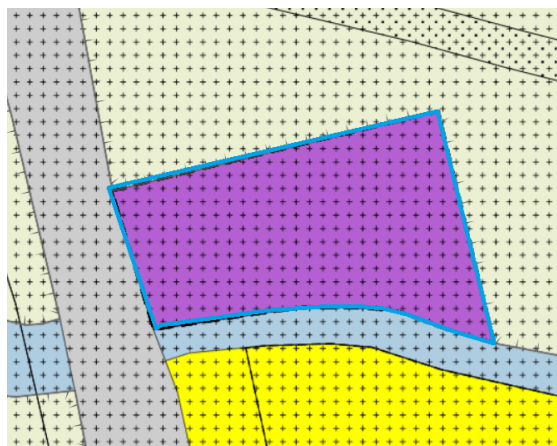
Het plangebied is gelegen aan de Uiftseweg 107 in het buitengebied van Silvolde. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied door de aanwezige, woningen, agrarische bebouwing, de aanwezige provinciale weg en de ligging aan rand van de bebouwde kom van Silvolde. Op bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Huidig planologisch kader

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. Het geldende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan voor deze locatie is in belangrijke mate gebaseerd op het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', vastgesteld op 28 juni 2018. Het perceel heeft de functie 'Bedrijf' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking'. Op onderstaande uitsnede van het geldende (tijdelijke) omgevingsplan is het plangebied weergegeven.



Uitsnede geldend (tijdelijk) omgevingsplan, plangebied globaal blauw omlijnd (bron: Regels op de kaart)

De geldende functie maakt het gebruik als metaalbewerkingsbedrijf bij recht mogelijk. Het gebruik als logiesgebouw voor huisvesting van internationale werknemers is niet toegelaten op grond van de geldende functie. Het (tijdelijke) omgevingsplan bevat ook geen flexibiliteitsbepaling die kan worden toegepast op dit project.

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

Voorafgaand aan de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan zijn de initiatiefnemers in gesprek gegaan met het college van burgemeester en wethouders c.q. de betrokken (beleids)ambtenaren. Dit vooroverleg is afgerond met een positief principebesluit. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders een positieve grondhouding heeft tegenover dit project en onder voorwaarden ruimte ziet om daaraan medewerking te verlenen. Het college wijst daarbij op het belang van participatie,

De initiatiefnemers zijn voorafgaand aan de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan tevens in gesprek gegaan met de direct omwonenden c.q. aangrenzende eigenaren. Hierbij zijn gesprekken gevoerd met de eigenaren/bewoners van de volgende adressen:

1. Lichtenberg 2 Silvolde
2. Lichtenberg 3 Silvolde
3. Lichtenberg 1 Silvolde
4. Uiftseweg 126 A Silvolde

5. Uiftseweg 106 t/m 109-2 Silvolde

In bijlage 2 is een weergave opgenomen van de gesprekken die zijn gevoerd. Met de uitkomsten van deze verslagen is waar mogelijk rekening gehouden in deze omgevingsplanwijziging. Zo is het aantal en het type internationale werknemers aangepast. Ten tijde van de gesprekken was het uitgangspunt van de initiatiefnemers om 49 kamers te realiseren voor de meer praktisch opgeleide internationale werknemers. Nu worden 27 kamers gerealiseerd, waarbij ingezet wordt op internationale werknemers die in de zorg aan de slag gaan. Verder is rekening gehouden met het behoud van het vrije uitzicht voor de bewoners van de woning op het adres Ligtenberg 3.

1.5 Leeswijzer

Het TAM-IMRO omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze motivering. In deze motivering wordt onderbouwd waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van het plan dat op grond van deze motivering mogelijk wordt maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan thema's al geluid en geur. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. In het afsluitende zesde hoofdstuk komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel met het adres Uftseweg 107 in het buitengebied van Silvolde. Het plangebied betreft een voormalige bedrijfswoning en een leegstaand bedrijfspand van een voormalig metaalbewerkingsbedrijf. Rondom het pand is een ruime oppervlakte verharding aanwezig. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied door de aanwezige, woningen, agrarische bedrijven, de provinciale weg en de ligging aan de rand van de bebouwde kom van Silvolde. De bebouwde kom van Silvolde begint op 115 m ten noorden van het plangebied. De dichtstbijzijnde woning ligt op ongeveer 30 m ten zuiden van het plangebied en het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op ongeveer 130 m ten oosten van het plangebied. Het perceel is bereikbaar via de Uftseweg. Er zijn twee bestaande inritten die het perceel ontsluiten. Ten noorden van het geldende bestemmingsvlak ligt een bestaande verharding die momenteel overwoekerd is door gras. Langs de Uftseweg ligt een vrij liggend fietspad, zodat het perceel ook voor fietsverkeer goed ontsloten is. Op bijgevoegde luchtfoto's is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)



Aanzicht plangebied vanaf de Lichtenberg (bron: Google Maps)



2.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft de transformatie van een leegstaand bedrijfspand naar een woongebouw voor internationale werknemers. Er worden kamers gerealiseerd van verschillende formaten. Een deel van deze kamers heeft daarbij een eigen douche en wc. Er zijn drie gezamenlijke keukens. Het gebouw is daarmee zowel geschikt voor kortstondig verblijf (logies), short stay als een langer verblijf. De woonruimten worden volledig binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. De twee bestaande ontsluitingen van het perceel via de Uiftseweg blijft behouden. Parkeren vindt plaats in de buitenruimte bij het pand. De toekomstige inrichting van de gebouwen is weergegeven op in bijlage 1.

3. Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en instructieregels rijk

3.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Planspecifiek

Met het plan wordt de huisvesting van internationale werknemers gerealiseerd. Deze ontwikkeling is niet direct te koppelen aan één van de maatschappelijke opgaven die genoemd zijn in de NOVI. De huisvesting van internationale werknemers past binnen de grote concrete vraag en behoefte naar deze doelgroep vanuit verschillende bedrijfssectoren. In het bijzonder wordt ingezet op het huisvesten van personeel dat bijvoorbeeld werkzaam is in het Slingeland Ziekenhuis in Doetinchem of het SKB in Winterswijk. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

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:

- 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 behoeden 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.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied gelden geen instructieregels vanuit de AMvB's die relevant zijn voor het plan. Het project betreft een ander gebruik van bestaande bebouwing en is functioneel te kleinschalig en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de landelijke instructieregels.

3.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

De Nationale woon- en bouwagenda neemt bepaling 2 van artikel 22 van de Grondwet als startpunt: bevordering van voldoende woonelegentheid is een voorwerp van zorg der overheid. De Rijksoverheid geeft in dit beleidsdocument aan weer meer regie te willen voeren op dit thema. Er wordt een enorme schaarste aan huizen geconstateerd. De ambitie is daarom om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Voor Gelderland is een woningtekort geraamd van 28.300 woningen in 2031. Deze raming is gebaseerd op de behoefte afgezet tegen de verwachte toevoeging van nieuwe woningen in de komende jaren. Het oplossen van dit woningtekort vraagt inzet van alle betrokken partijen: Het Rijk, medeoverheden, corporaties, bouwende partijen, stedenbouwkundigen, vastgoedontwikkelaars, investeerders en alle andere betrokkenen.

Het Rijk geeft aan te willen bouwen in overeenkomst met de behoefte. Als het gaat om internationale werknemers, dan geeft de Nationale woon- en bouwagenda het volgende aan:

- Arbeidsmigranten zijn een aandachtsgroep en lopen een groter risico om in de knel te komen bij het ontbreken van passende betaalbare woningen;
- Op dit moment gaat het om circa 500.000 arbeidsmigranten, waarbij de verwachting is dat dit aantal zal stijgen door de vergrijzing in Nederland en de krapte op de arbeidsmarkt;
- Bij de woonoplossingen voor onder meer arbeidsmigranten kan het ook gaan om onzelfstandige woonruimtes zoals kamers en gedeelde woonruimten.

Planspecifiek

Dit plan geeft uitvoering aan het rijksbeleid uit de Nationale woon- en bouwagenda als het gaat om arbeidsmigranten. Door het realiseren van onzelfstandige woonruimten aan internationale

werknemers die werkzaam zijn in de regio wordt woonruimte geboden aan deze specifieke aandachtsgroep.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Beleid: 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

In de visie is een aantal themakaarten opgenomen. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

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

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op deze themakaarten staan geen aspecten die betrekking hebben op dit project.

Planspecifiek

De uitgangspunten van de omgevingsvisie, inclusief de themakaarten, zijn verwerkt in de provinciale omgevingsverordening. De omgevingsverordening Gelderland is in paragraaf 5.2.2 toegelicht. In die paragraaf is toegelicht dat het plan aansluit op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Regels: 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).

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het buitengebied van Silvolde en heeft in de omgevingsverordening de specifieke aanduidingen 'Gelderse streek Achterhoek', 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied' en 'werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland'. Deze aanduidingen hebben betrekking op landschappelijke waarden en glastuinbouw.

Het plan betreft een in pandige verbouwing en heeft daarmee geen betrekking op glastuinbouw of landschappelijke waarden. Op grond van de omgevingsverordening moeten ruimtelijke ontwikkelingen nader worden onderbouwd met betrekking tot het thema 'klimaatadaptatie'. De uitwerking van klimaatadaptatie is in paragraaf 6.10.4 verder toegelicht.

Het provinciale woonbeleid is verwerkt in de regionale woonagenda. Dit aspect is in paragraaf 5.3.2 verder toegelicht. Het project sluit daarmee aan op de uitgangspunten van het provinciale beleid.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

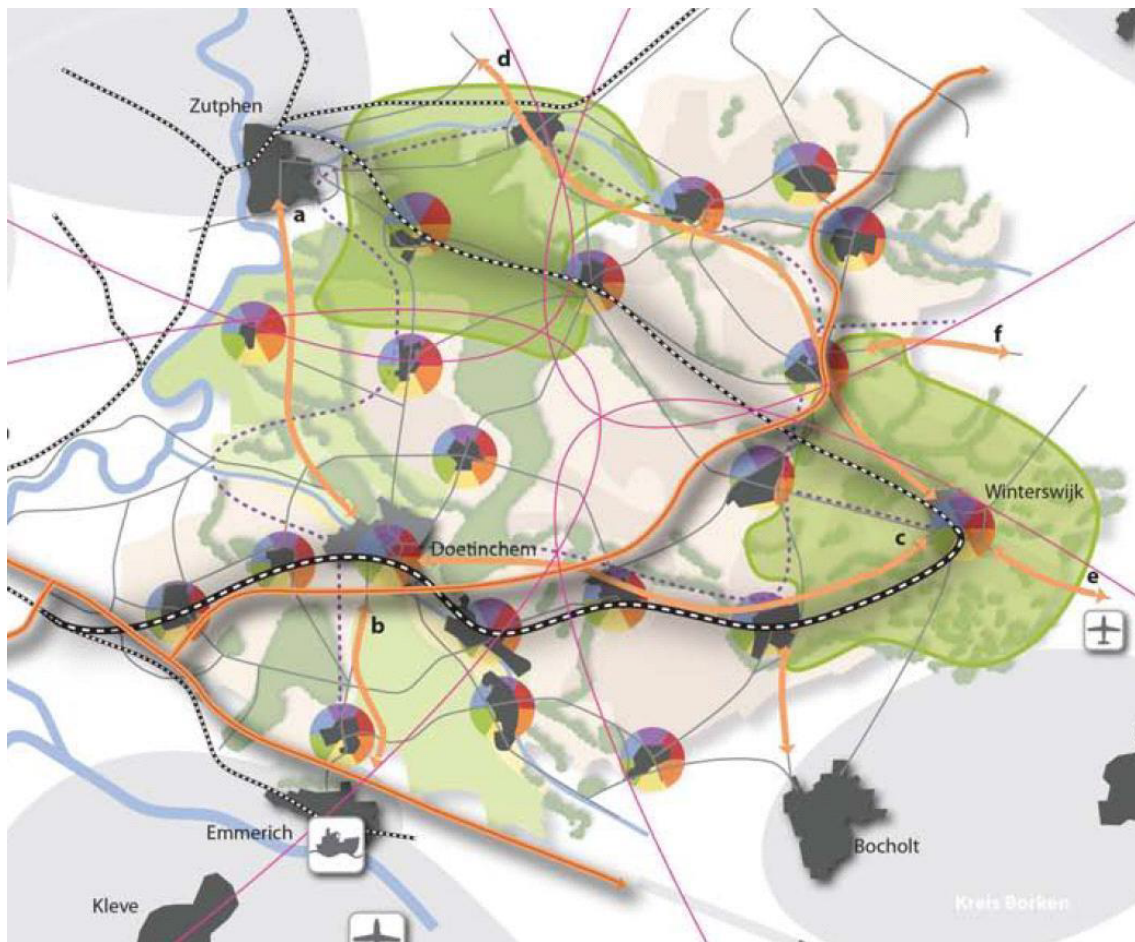
Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het project binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland. Het provinciale beleid bevat verder geen specifieke regeling voor dit type initiatief zodat een nadere aan specifiek beleid toetsing niet aan de orde is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004. Als basis voor ruimtelijk beleid is er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek (bron: Regionale structuurvisie Achterhoek 2012)

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer:

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijke identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overall hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort: Deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Planspecifiek

Landschap

Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied en op korte afstand tot de bebouwde kom. De relatief vrije ligging maar wel nabij voorzieningen maakt dat het gebruik als woongebouw voor internationale werknemers passend in de omgeving. De bestaande gebouwen worden verbouwd ten behoeve van de nieuwe functie. Onderdeel van het plan is de uitvoering en instandhouding van een inpassingsplan (zie bijlage 1). In dit inpassingsplan zijn inrichtingsmaatregelen opgenomen die zijn afgestemd op het omliggende landschap en die ervoor zorgen dat het perceel is ingepast in dat landschap. Het plan versterkt daarmee de landschappelijke waarden in het gebied.

Infrastructuur

Voor de bereikbaarheid van het logiesgebouw wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur.

Dorpenlandschap

Voor de huisvesting van internationale werknemers geldt het 'Beleidskader Huisvesting tijdelijke internationale werknemers in de regio Achterhoek'. Dit beleidsdocument heeft de gemeente Oude IJsselstreek vertaald naar het gemeentelijke document 'Poortje open voor huisvesting internationale werknemers'. Dit beleidsdocument is in paragraaf 5.5.4 verder toegelicht.

3.3.2 Regionale Woonagenda 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In gemeente Oude IJsselstreek is deze agenda op 16 februari 2023 vastgesteld. Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en internationale werknemers en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
 1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
 2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
 3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
 4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Planspecifiek

In de Achterhoek geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen voor met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen. Onder aandachtsgroepen vallen mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en vluchtelingen, mensen met een sociale of medische urgentie, internationale werknemers, studenten, woonwagenbewoners.

In dit project gaat het om de huisvesting van internationale werknemers. Dit is een van de groepen die volgens het regionale beleid aandacht verdient. Door de transformatie van de bestaande gebouwen gaat deze woonoplossing niet ten koste van woningen in de reguliere woningvoorraad. Het project tast daarmee de beschikbaarheid van woningen voor andere doelgroepen (zoals starters) niet aan.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van de regio Achterhoek.

3.4 Beleid waterschap

3.4.1 Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel is van rechtswege ontstaan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet

Omgevingswet):

- De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);
- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;
- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten ‘bruidsschat’: voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die conform de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

Planspecifiek

Het plan dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Voor dit project is het digitale wateradvies doorlopen via www.hetwateradvies.nl (zie bijlage 3). Uit dit wateradvies volgen geen specifieke aandachtspunten.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

- Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar

op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- Circulaire Economie en Energietransitie

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

- Gezonde leefomgeving

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

Planspecifiek

Ten aanzien van het plan zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Verdere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

3.4.3 Overig relevant beleid waterschap

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

Planspecifiek

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is de digitale watertoets ingevuld. De uitkomst van de digitale watertoets is weergegeven in bijlage 3. Deze digitale watertoets is gebruikt als basis voor een vooroverleg met het waterschap Rijn & IJssel. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Met het plan wordt gebruikt gemaakt van bestaande bebouwing. Huishoudelijk afvalwater van het perceel wordt geloosd op het gemeentelijk rioleringsysteem. Tijdens het vooroverleg over dit plan met de gemeente is afgesteld dat de bestaande rioolcapaciteit voldoende is voor dit plan als het gaat om de afvoer van vuil water. Dakwater en water van verhardingen wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem. In bijlage 1 is dit aspect uitgewerkt. De uitgevoerde berekening ten aanzien van hemelwater

is vooraf afgestemd met het waterschap Rijn & IJssel en akkoord bevonden. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

3.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek 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 en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto 'de juiste woning op de juiste plaats', spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

De gemeente Oude IJsselstreek kiest waar mogelijk voor inbreiding. Met wijkverbeteringsplannen en geplande nieuwbouwplannen, ziet de gemeente kansen voor het realiseren van meer variatie en onderscheid in het woonaanbod. Hiermee probeert de gemeente Oude IJsselstreek iedereen die woont of wil wonen in de gemeente te voorzien van een passende woning.

Planspecifiek

In de structuurvisie van gemeente Oude IJsselstreek wordt niet specifiek ingegaan op huisvesting van internationale werknemers. Voor de huisvesting van internationale werknemers is het beleidskader 'Poortje open voor huisvesting internationale werknemers' opgesteld. Dit kader is in paragraaf 5.5.4 toegelicht.

3.5.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'

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

1. Benut de stroom van de Oude IJssel

De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.

2. Florerende Smart Industrie

Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt.

Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).

3. Vitaal platteland

Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.

4. De allernieuwste energie

In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.

5. Groene parels

Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.

6. Gezond oud worden én gezond jong zijn

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

7. Het witte vel

Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Planspecifiek

In de toekomstvisie wordt niet specifiek ingegaan op huisvesting van internationale werknemers. Voor de huisvesting van internationale werknemers is het beleidskader 'Poortje open voor huisvesting internationale werknemers' opgesteld. Dit beleidskader is in paragraaf 5.5.4 toegelicht.

Als het gaat om hernieuwbare energie wordt bij de verbouwing ingezet op het sterk verbeteren van de isolatie van de buitenmuren en de daken. Daarbij zal zowel de isolatie van het dak van de bestaande bedrijfswoning als het dak van de bedrijfsbebouwing worden verbeterd.

Verder hebben de initiatiefnemers de ambitie om in ieder geval deels in de eigen energiebehoefte te voorzien middels zonnepanelen. De ambities op dat gebied zijn sterk afhankelijk van enerzijds de technische mogelijkheden op de locatie als overheidsbeleid op het gebied van energie. Bij het opstellen van de concrete verbouwingsplannen zal dit nader uitgewerkt worden.

3.5.3 Woonvisie 2018 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:

1. De sociale huurvoorraad:

In de sociale huurvoorraad ligt de focus op betaalbaarheid, maximale wachttijd voor woningzoekenden en een monitor op de omvang en samenstelling van de doelgroep.

2. Woonzorg:

Het terrein Woonzorg bestaat uit ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen (de grootste en flink groeiende groep op dit terrein) en bijzondere doelgroepen. De focus ligt op het in kaart brengen van de ontwikkeling van vraag en aanbod voor ouderen, het langer thuis blijven (levensloopbestendig maken van woningen), is er voldoende intramurale capaciteit, is er behoefte aan woonvormen tussen intramuraal en langer thuisblijven en hoe wordt dit gerealiseerd?

3. Verduurzaming:

De gemeente Oude IJsselstreek wil een ruime bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen die zijn vastgelegd op wereld-, landelijke- en regionale schaal. In 2030, dus over 12 jaar (!), moet de gemeente Oude IJsselstreek energieneutraal zijn en wordt er 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen.

4. Woningvoorraad en waarde behoud:

Het gaat om het gereed maken voor de toekomst van de bestaande voorraad en het voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Het uitnemen van woningen aan onderkant van de woningmarkt moet worden voorbereid waarbij (beperkt) terugbouwen door toevoeging van ontbrekende kwaliteiten mogelijk wordt gemaakt.

Planspecifiek

In de woonvisie wordt niet specifiek ingegaan op huisvesting van internationale werknemers. Voor de huisvesting van internationale werknemers is beleidskader 'Poortje open voor huisvesting internationale werknemers' opgesteld. Dit beleidskader is in paragraaf 5.5.4 toegelicht. Wat betreft de ambities op het gebied van hernieuwbare energie wordt binnen dit project ingezet op isolatie. De isolatie van zowel de muren als de daken wordt vernieuwd. Dit geldt voor zowel de (voormalige) bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning. Door het verbeteren van de isolatie kan een grote besparing op het energieverbruik worden gerealiseerd. Aanvullend daarop is de ambitie om met b.v. zonnepanelen op de daken te voorzien in een aanzienlijk deel van de eigen energiebehoefte.

3.5.4 Poortje open voor huisvesting internationale werknemers

In de B&W-memo 'Poortje open voor huisvesting internationale werknemers' is zowel een analyse opgenomen als beleidsuitgangspunten als het gaat om de huisvesting van internationale werknemers. Dit beleidsdocument is opgesteld om sturing te geven aan het huisvesten van internationale werknemers. In dit beleidsdocument worden de volgende kenmerken genoemd als het gaat om de locatie-eisen:

1. Locatie aan de rand van de bebouwde kom;
2. Mogelijkheden inkopen (supermarkt) en een sportvoorziening in de buurt;
3. Inrichting locatie "zo normaal mogelijk". Geen uitstraling huisvesting bijzondere doelgroep;
4. Goede infrastructuur en met name bereikbaarheid van de locatie;
5. Zoveel mogelijk vrije aan- en afvoerroutes en niet door woonwijken, ook op afwijkende tijden (ploegendiensten en nachtwerkzaamheden).

Planspecifiek

Voor het huisvesten van de internationale werknemers in dit gebouw zijn de voorwaarden van het beleidskader 'Poortje open voor huisvesting internationale werknemers' doorlopen. Onderstaand zijn de voorwaarden getoetst aan onderhavig plan.

1. Locatie aan de rand van de bebouwde kom.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Silvolde en nabij de kern Ulft. Daarmee wordt voldaan aan dit vereiste.

2. Mogelijkheden inkopen (supermarkt) en een sportvoorziening in de buurt.

Een supermarkt bevindt zich op ongeveer 850 m afstand van het plangebied. Deze is te voet bereikbaar in 11 minuten en per fiets in 4 minuten. Een sportschool bevindt zich op 550 m afstand van het plangebied ofwel 7 minuten lopen of 3 minuten fietsen. Daarmee wordt voldaan aan dit vereiste.

3. Inrichting locatie "zo normaal mogelijk". Geen uitstraling huisvesting bijzondere doelgroep.

De bestaande bedrijfswoning is naar de openbare weg gericht. De bedrijfswoning is daarmee bepalend voor het aanzicht van de locatie vanaf de openbare weg. Zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsgebouwen zullen worden benut voor het bieden van een woonoplossing aan internationale werknemers. Dit in de vorm van onzelfstandige woonruimte (kamers). De bouwmassa neemt hiervoor niet toe. Wel zullen de gevels worden aangepast zodat het geheel een hogere beeldkwaliteit krijgt en ook de huidige bedrijfsbebouwing een woonuitstraling krijgt. Daarmee wordt voldaan aan dit vereiste.

4. Goede infrastructuur en met name bereikbaarheid van de locatie.

Het plangebied is zeer goed ontsloten voor zowel auto's als fietsverkeer. Voor de auto zijn er goede verbindingen met zowel Ulft en Silvolde als andere kernen in de regio zoals Doetinchem. Voor fietsers is er een vrij liggend fietspad. Ook aan dit vereiste wordt dus voldaan.

5. Zoveel mogelijk vrije aan- en afvoerroutes en niet door woonwijken, ook op afwijkende tijden (ploegendiensten en nachtwerkzaamheden).

De locatie ligt direct aan de openbare weg. Deze directe ontsluiting en de relatief beperkte omvang van het initiatief leiden ertoe dat het verkeer vanaf de locatie vrijwel direct opgaat in het heersende verkeersbeeld. Hinder voor omwonenden is daarmee niet aan de orde, zodat aan dit vereiste wordt voldaan.

3.5.5 Uitnodigingskader woningbouw buitengebied

Met dit uitnodigingskader heeft de gemeenteraad een nieuw beleidskader voor woningbouw in het buitengebied vastgesteld. Dit uitnodigingskader vervangt het voorheen geldende functieveranderingsbeleid. Het nieuwe beleid biedt ruimere, flexibele mogelijkheden voor woningbouw op het platteland.

Dit beleid is nodig omdat door de voortdurende afname van agrarische bedrijven er veel leegstand ontstaat en verval van gebouwen. Dit leidt tot aantasting van de leefbaarheid, veiligheid en landschappelijke kwaliteit. Tegelijk groeit de vraag naar wonen in het buitengebied. Dit uitnodigingskader koppelt woningbouw aan landschapsversterking en sloop van vrijkomende gebouwen. De kern van het beleid is dat het uitnodigingskader het mogelijk maakt om in het buitengebied woningen te realiseren in ruil voor het:

- Slopen van vrijkomende (bedrijfs)gebouwen,
- Verwijderen van asbest,
- Aanleggen van landschapselementen zoals houtwallen, poelen of heggen.

Deze ingrepen leveren ontwikkelruimte op, uitgedrukt in punten. Die punten kunnen worden ingezet voor:

- De bouw van nieuwe woningen op bestaande of nieuwe erven,
- Het uitbreiden van bijbehorende bouwwerken,
- Woningplitsing,
- Omzetting van gebouwen naar woonfunctie,
- Of het ontwikkelen van nieuwe landgoederen.

In het beleid zijn woningtypologieën benoemd met daaraan gekoppeld het aantal punten dat ingezet moet worden. Woningen variëren van vrijstaande huizen tot tiny houses. Afhankelijk van het woningtype moet een bepaald aantal punten worden ingezet, bijvoorbeeld:

- Vrijstaande woning (750–1000 m³): 160 punten
- Geschakelde betaalbare woning (175–300 m³): 36 punten
- Tiny house (<175 m³): 20 punten

Voor monumentale of karakteristieke gebouwen geldt een korting op het aantal benodigde punten. Ook het hergebruik van bestaande gebouwen vraagt minder punten.

Verder moet voor elke ontwikkeling een erfinrichtingsplan worden opgesteld. Dit plan moet aantonen dat het initiatief bijdraagt aan:

- De ruimtelijke kwaliteit van het erf en omliggend landschap,
- Passende landschappelijke inpassing (bijv. aansluiting op landschapstype),
- Behoud van een samenhangend ensemble van gebouwen op één erf ("één-erf gedachte").

Tot slot biedt het beleid ook ruimte voor maatwerk. Voor initiatieven met bijzondere maatschappelijke of ruimtelijke meerwaarde biedt het beleid ruimte voor maatwerk. Hierbij wordt per geval een extra afweging gemaakt buiten de standaardcriteria om. Maatwerk betreft woningbouwinitiatieven die niet volledig passen binnen het standaardbeleid, maar die wél wenselijk kunnen zijn vanwege hun:

- maatschappelijke meerwaarde (bijv. wonen met zorg, sociale cohesie),
- duurzaam karakter (bijv. circulair bouwen, energieneutraal),
- ruimtelijke kwaliteit (bijv. herstel cultuurhistorisch erf of bijzonder landschappelijk ontwerp),
- of belang voor lokale ondernemers.

Maatwerk is nadrukkelijk niet bedoeld als 'oplossing' voor initiatieven die wél binnen het standaardbeleid vallen maar daar bijvoorbeeld net te weinig ontwikkelpunten voor hebben.

Maatwerk wordt toegepast wanneer:

- een initiatief afwijkt van de standaardregels (bijv. grotere woning, andere erfstructuur),
- én het initiatief duidelijk onderbouwt waarom het toch wenselijk is.

De gemeente beoordeelt deze initiatieven individueel op hun kwaliteit, onderbouwing en bijdrage aan de beleidsdoelen van leefbaarheid en landschappelijke verbetering. De gemeente maakt bij maatwerk altijd een zwaardere integrale afweging. De nadruk ligt op:

- meer inspanning van de initiatiefnemer (bijv. extra landschappelijke inpassing),
- strakkere toetsing aan gemeentelijke ambities en doelstellingen,
- en in veel gevallen een hogere bijdrage aan landschap of leefomgeving dan bij standaardprojecten.

Kortom: het uitnodigingskader biedt ruimte voor maatwerk, maar stelt daar duidelijke voorwaarden aan. Het is bedoeld voor écht bijzondere, goed onderbouwde initiatieven die méérwaarde bieden bovenop wat in het standaardbeleid al mogelijk is.

Planspecifiek

In dit project gaat het om het hergebruik van bestaande gebouwen voor een heel specifieke woonfunctie, te weten het huisvesten van internationale werknemers in onzelfstandige woonruimten. Dit is een vorm van kamerbewoning waarbij voorzieningen als een keuken worden gedeeld. Het gaat dus heel expliciet niet om zelfstandige appartementen. Daarmee gaat het om een woonvorm die niet is voorzien bij het opstellen van het uitnodigingskader. Dit betekent dat het plan een maatwerksituatie betreft in de zin van dit uitnodigingskader. Wel is er specifiek beleid vastgesteld voor de huisvesting van internationale werknemers. De toets aan dat beleid is weergegeven in paragraaf 3.4.5.

Het uitnodigingskader geeft aan dat maatwerk mogelijk is wanneer een plan een maatschappelijke of ruimtelijke meerwaarde biedt. In dit geval is er sprake van een maatschappelijke meerwaarde. Het realiseren van goede huisvesting voor internationale werknemers staat hoog op de politieke agenda. Op 4 juli 2024 hebben zeven gemeenten van de Regio Achterhoek en werkgeversorganisatie VNO NCW het 'Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024 – 2030' ondertekend. De gemeente Oude IJsselstreek was een van de ondertekenaars. Het convenant beoogt samen met werkgevers, uitzendorganisaties en verblijfsbieders te zorgen voor voldoende, kwalitatieve en passende huisvesting voor internationale werknemers in de regio. In het convenant wordt geconstateerd dat er op dit moment een tekort is in de regio. Het convenant bevat afspraken over inschrijving, registratie, kwaliteitseisen (zoals SNF-normen), en samenwerking om dakloosheid te voorkomen, zelfredzaamheid te bevorderen en toegang tot informatie (zoals via apps) te verbeteren. Doelstellingen zijn onder meer 1500 extra verblijfplaatsen vóór 2027 en huisvesting van 90% van de arbeidsmigranten in de regio tegen 2030. Gemeenten behouden hun eigen ruimtelijke bevoegdheden, maar zetten gezamenlijk in op structurele verbeteringen via periodiek overleg, monitoring en een gezamenlijke uitvoeringsagenda.

De ambitie om binnen de regio 1.500 nieuwe verblijfplaatsen te realiseren voor 2027 is uitdagend te noemen. Daarbij komt dat er over de gehele breedte van de woningmarkt tekorten zijn. De woonoplossingen voor internationale werknemers gaat idealiter dan ook niet ten koste van de bestaande woningvoorraad. Het verbouwen van de niet-agrarische bedrijfsgebouwen naar een kwalitatief hoogwaardige huisvestingsoplossing voor internationale werknemers draagt direct bij aan de ambities van de samenwerkende gemeenten op dit vlak. Dit zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande woningvoorraad. Daarbij is het hergebruik van de bestaande bebouwing een vorm van zuinig ruimtegebruik. Het hergebruik van de bestaande bebouwing draagt ook bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het bouw materiaal dat reeds in de gebouwen aanwezig is (denk aan stalen spanten en betonnen vloeren) hoeft immers niet nieuw geproduceerd en naar de bouwplaats vervoerd te worden. Tot slot past de locatie binnen de lokale kaders voor het huisvesten van internationale werknemers (zie ook paragraaf 3.4.5).

Verder maakt het uitvoeren en in standhouden van een inrichtingsplan onderdeel uit van dit plan. Op basis van De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) en de grootte van het plangebied moeten er 3.400 punten behaald worden met dit inrichtingsplan. Omdat het een maatwerkafweging betreft moet er een plus gerealiseerd worden boven op de eis op grond van het VLNGK. Daarom is door een landschapsdeskundige onderzocht wat de bestaande kenmerken zijn van het plangebied, wat de landschappelijke en historische context is en welke kansen voor kwaliteitsverbetering dit oplevert. Daarbij is ook rekening gehouden met het feit dat voor dit gebied de landschapskwaliteit 'openheid' van toepassing is. Bij het opstellen van dit inrichtingsplan is verkend wat de maximale

landschappelijke mogelijkheden zijn binnen het plangebied, aanvullend op het inrichtingsplan zoals dat nu is opgesteld. Daarbij zijn de volgende mogelijkheden onderzocht:

1 Het weiland verschralen

Een deel van het perceel is nu als weiland in gebruik. Omdat het gebied volgens het geldende omgevingsplan het kenmerk 'openheid' heeft is het verdergaand beplanten van dat weiland geen optie. Daarmee wordt immers het landschap verdicht. Wat nog wel een mogelijkheid is, is het verschralen van het weiland. Het wordt dan soortenrijker. Dit is een ecologisch voordeel boven de huidige situatie zonder dat je de openheid aantast. Landschappelijk heeft dat echter geen meerwaarde. Ook het ecologische voordeel is heel beperkt. Het is een heel klein gebiedje dat geen directe verbindingen heeft met andere gebieden en dat ook nog eens langs een drukke weg ligt deze ligging zorgt voor verstoring door licht en geluid en zorgt voor de kans op aanrijdingen met b.v. opvliegende vogels. Deze optie levert dan ook landschappelijk en ecologisch geen meerwaarde en is daarom niet toegevoegd aan het inrichtingsplan.

2 Nieuwe opgaande beplanting langs gasleiding

Er is een historische landschappelijk lijn te trekken langs de gasleiding. Je zou die terug kunnen brengen door daar beplanting aan te brengen. Die optie strookt echter niet met de 'openheid' die op grond van het geldende omgevingsplan behouden moet blijven. Daarbij komt dat op grond van het omgevingsplan diepwortelende beplanting is uitgesloten nabij de gasleiding. Ook deze optie is daarom niet toegevoegd aan het inrichtingsplan.

3 Strook langs de beek

Het plangebied grenst aan de beek. Die strook bestaat nu voor het overgrote deel uit opgaande beplanting. Er is een klein hoekje binnen het plangebied waar de bestrating vervangen zou kunnen door beplanting. Dit is echter een zeer kleine ingreep die niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. De ingreep levert zowel landschappelijk als ecologisch geen echte meerwaarde en is daarom niet toegevoegd aan het inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan dat is opgesteld maakt optimaal gebruik van de kansen die het plangebied biedt en zorgt er ook voor dat een aantasting van de openheid voorkomen wordt. Tot slot is rekening gehouden met de aard van het plan, te weten het hergebruik van bestaande bebouwing. Het inrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in dit plan bevat maatregelen die 6.640 punten opleveren. Dit is een surplus van 3.240 punten en 95% meer dan vereist op grond van het VLNGK. Daarmee levert het plan ook op ruimtelijke c.q. landschappelijk vlak een meerwaarde die groter is dan vereist op basis van het VLNGK zodat de plus gerealiseerd wordt die nodig is voor de maatwerkafweging op grond van het 'uitnodigingskader woningbouw buitengebied'.

Samengevat levert het plan een bijdrage aan de gemeentelijke ambities op het gebied van het huisvesten van internationale werknemers en het achterliggende maatschappelijke vraagstuk. Daarbij wordt voor dit plan een grotere bijdrage geleverd aan de landschappelijke inpassing dan op basis van het VLNGK is vereist. Tot slot betreft het plan de transformatie van een niet-agrarische functie in het buitengebied waarbij de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Dit is een vorm van zuinig ruimtegebruik en draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Dit betekent dat gebruik gemaakt kan worden van de maatwerkmogelijkheid die het uitnodigingskader biedt.

3.5.6 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

In de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw wordt aanbevolen om lokaal een kader vast te stellen over de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. 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' de kaders voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Er zijn vijf typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

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

Uit de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid. De levensloopgeschikte woningen zijn voor de doelgroep senioren bedoeld, daarbij gaat het om woningen waarbij (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers aanwezig zijn. Ten aanzien van het eerste type bieden locaties met leegstaand vastgoed onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kom-bestemmingsplannen), te weten:

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

Planspecifiek

Het plan sluit aan bij de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Het plan voor de realisatie van een logiesgebouw is passend binnen het gemeentelijke beleid voor internationale werknemers. Daarnaast is er sprake van een 'rode' bestemming. Het plan vindt namelijk plaats binnen bestaande bebouwing. Hierdoor voldoet het plan aan woningbouw ter plaatse van een gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Dit sluit aan bij het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Ook gaat het plan niet ten koste van de bestaande woningvoorraad.

3.5.7 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 Oude IJsselstreek 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.

Planspecifiek



Het plan betreft de verbouwing van een bestaand pand, waardoor de ontwikkeling geen effect heeft op de uitstraling van de omgeving. Doordat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied en op korte afstand tot de bebouwde kom ligt, is het voorgenomen gebruik passend in de omgeving. Als het gaat om het landschap hanteert de gemeente Oude IJsselstreek de voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd. Dit gebeurt aan de hand van een puntensysteem. Voor dit plan is een inrichtingsplan gemaakt dat voldoet aan het gemeentelijke puntensysteem (zie bijlage 1 bij de planregels). De uitvoering en instandhouding van dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

3.5.8 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026

Het klimaat verandert en weersomstandigheden worden extremer. Als de gemeente Oude IJsselstreek veilig, leefbaar en aantrekkelijk willen blijven voor toekomstige generaties, dan moet de leefomgeving zodanig ingericht worden dat mensen zich voldoende kunnen weren tegen de weersextremen. De gemeente Oude IJsselstreek heeft daarom de Klimaatagenda 2022 - 2026 opgesteld, waarin de visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting en de maatregelen voor 2022 tot en met 2026 zijn opgenomen.

Planspecifiek

Dit plan betreft de verbouwing en de gebruikswijziging van een bestaand pad op een bestaand erf. Van een significante impact op het klimaat is dan ook geen sprake. Op het erf is veel opgaand groen zodat hittestress zoveel mogelijk wordt voorkomen. Van andere klimaataspecten die als bedreiging voor het project gezien zouden moeten worden is geen sprake.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

4.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

4.1.1 [Wettelijk] kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

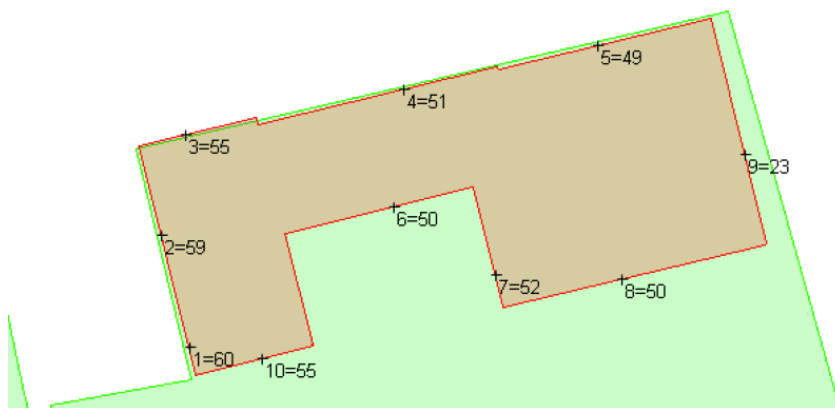
Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

4.1.2 Onderzoek

Met het plan wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd voor zover het de appartementen betreft. De kamers in de bestaande woning betreffen een logiesfunctie die niet geluidshindergevoelig is. Voor

de uitvoerbaarheid van het plan is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is weergegeven in bijlage 4.



Kaartbeeld uit het akoestisch onderzoek, zie ook bijlage 4.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting (60 dB) ligt op de gevel van de bestaande woning. Deze woning zal worden gebruikt als logiesgebouw. Dit gebruik is niet geluidhindergevoelig. Wel is het wenselijk dat er een comfortabel binnenniveau wordt gehaald qua geluid. Aan de hand van een bouw-akoestisch onderzoek kan worden bepaald wat het binnenniveau zal zijn aan de hand van het type gevel en de toe te passen materialen bij de verbouwing (zoals het type glas dat wordt toegepast). Op de andere delen van het gebouw ligt de gevelbelasting aanzienlijk lager en onder de standaardwaarde van 53 dB. Uit het onderzoek blijkt dat het toekomstige gebruik past binnen het bestaande geluidsprofiel. Nadere maatregelen (zoals aanpassingen aan gevels) zijn dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid. Bij de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de gebouwen kan aan de hand van een bouw-akoestisch onderzoek worden bepaald of en zo ja werkelijke maatregelen aan de gevels nodig zijn om een comfortabel binnen niveau te halen bij die delen van het gebouw die te maken hebben met de hoogste geluidsbelasting. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

4.2.1 (Wettelijk) kader

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 zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$).

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 µg/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 project 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 project 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 (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Tenslotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

4.2.2 Onderzoek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een woongebouw met 27 onzelfstandige woonruimten (kamers). De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De ontwikkeling blijft daar ruimschoots onder. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool die is ingevuld voor dit project. Hierbij is op grond van de CROW-publicatie 381 uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van 2,4 voertuigbewegingen per kamer en daarmee een totaal van 65. Omdat het een logiesfunctie betreft, is het aandeel vrachtverkeer op 1,0% gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	65
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

De ruimtelijke procedure heeft bovendien geen betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen in de zin van het voornoemde Besluit.

4.2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

4.3.1 (Wettelijk) kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

4.3.2 Onderzoek

Op grond van artikel 5.91 Bkl zijn onder meer gebouwen met een woonfunctie geurhindergevoelig. De term 'woonfunctie' is daarbij als volgt gedefinieerd in bijlage I bij het Bkl:

"woonfunctie als bedoeld in [bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving](#);"

De begripsbepaling in het Bkl verwijst hierbij naar een begripsbepaling in het Bbl en die luidt als volgt:

"gebruiksfunctie voor het wonen;"

Van wonen is sprake wanneer het gebruik een zeker duurzaam karakter heeft gezien vanuit de persoon die er verblijft. Of anders gezegd, de duur van het verblijf door een persoon is medebepalend voor de vraag of er sprake is van 'wonen' en daarmee van een 'woonfunctie'. Een andere sturende factor is de vraag of degene die verblijft elders een hoofdverblijf heeft. Is er geen sprake van permanent verblijf, dan is er sprake van een logiesfunctie en niet van een woonfunctie. Een logiesgebouw is niet geurhindergevoelig op grond van het Bkl.

In dit geval gaat het om een plangebied in het buitengebied. Potentieel relevante geurbronnen bestaan in dit geval uit omliggende veehouderijen. Daarbij zijn er twee aspecten die beschouwd moeten worden. Enerzijds is dat het woon- en leefklimaat voor de toekomstige gebruikers en anderzijds zijn dat de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden voor de veehouderijen zelf. In de onderstaande tabel is aangegeven welke locaties in de omgeving van het plangebied bestemd zijn als

agrarisch bedrijf, wat de afstand is tot het onderhavige gebouw (gemeten vanaf de grens van het agrarische bouwvlak) en of er sprake is van een veehouderij. Agrarische bouwvlakken op een afstand van 500 meter of meer zijn buiten beschouwing gelaten.

Agarisch bouwvlak	Afstand tot gebouw	Type veehouderij
Lichtenberg 2	130 meter	Geen veehouderij aanwezig
Lange Dijk 1	310 meter	Melkvee en varkens (o.a. biggenopfok)

Op het bedrijf Lichtenberg 2 is momenteel geen veehouderij gevestigd. Op grond van het bestemmingsplan kan hier zowel een grondgebonden als een intensieve veehouderij gevestigd worden. Voor grondgebonden veehouderijen geldt een minimale afstand van 50 meter tot omliggende geurgevoelige gebouwen in het buitengebied. De nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is niet aannemelijk. Daarbij komt dat er bestaande woningen zijn die dicht bij het agrarische bouwvlak Lichtenberg 2 staan. Die bestaande woningen zijn daarmee maatgevend voor de geurruimte die het bedrijf potentieel heeft. In de bestaande situatie vormt dit agrarische bouwvlak dus geen belemmering voor het voorgenomen gebruik in het plangebied. Andersom vormt dit project geen belemmering voor de potentiële gebruiksmogelijkheden van het agrarische bouwvlak omdat er geen nieuwe geurhindergevoelige functie wordt gerealiseerd.

Het agrarische bedrijf op het adres Lange Dijk 1 heeft een intensieve veehouderijtak. Dit bedrijf ligt op een ruime afstand van het plangebied. Daarbij komt dat er tussen het plangebied en deze veehouderij bestaande woningen zijn die bepalend zijn voor de geurruimte en ontwikkelmogelijkheden van dat bedrijf als het gaat om het aspect geur. Ook dat bedrijf vormt dus geen belemmering voor dit project en het project vormt geen belemmering voor dat agrarische bedrijf.

Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geur.

4.3.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.4 Trillingen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

4.4.1 (Wettelijk) kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

4.4.2 Onderzoek

Op ongeveer 2,35 km ten noorden van het plangebied is de spoorweg Doetinchem – Winterswijk gelegen. Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt meestal binnen een afstand van ongeveer 100 m vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op.

Doordat het plangebied buiten de zone van 100 m afstand van de spoorweg ligt, worden geen negatieve effecten met betrekking tot trillingen van (spoor)wegen verwacht.

4.4.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

4.5 Bodemkwaliteit

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.

4.5.1 (Wettelijk) kader

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.

4.5.2 Onderzoek

Het plan betreft een transformatie van een voormalige bedrijfswoning en een leegstaand bedrijfsgebouw naar een logiesgebouw. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Dit verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van **NEN 5740**. Dit protocol richt zich op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en biedt een strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek. Daarnaast werden specifieke aspecten onderzocht met aanvullende richtlijnen, zoals NEN 5707 voor asbest in de bodem en NEN 5725 voor het vooronderzoek. Deze protocollen vormen de basis voor de gehanteerde methodologie en de betrouwbaarheid van de resultaten.

Het doel was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater in het kader van een bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen. Historisch onderzoek wees op mogelijke verontreinigingen door het industriële gebruik van de locatie, zoals een werkplaats en een bovengrondse olietank. Onderzoek omvatte boringen en watermonsters, waarbij geen overschrijdingen van interventiewaarden werden gevonden. Lichte verhogingen van barium en minerale olie in het grondwater werden genoteerd, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Er werden geen aanwijzingen gevonden voor PFAS- of asbestverontreiniging.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan de bodemkwaliteit van de locatie als geschikt worden beschouwd voor de voorgenomen functiewijziging naar wonen. De grond valt binnen de kwaliteitsklassen Landbouw/natuur en Wonen. Er is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.6 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

4.6.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

De gemeente Oude IJsselstreek heeft actueel parkeerbeleid in de vorm van de "Nota Parkeernormen Oude IJsselstreek" (vastgesteld in 2024). De "Nota Parkeernormen Oude IJsselstreek" legt de basis voor het nieuwe parkeerbeleid binnen de gemeente. De aanleiding voor deze nota is de behoefte aan een actueel en eenduidig toetsingskader voor bouwprojecten, vanwege verouderde richtlijnen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (2012-2020). De nota sluit aan bij de vereisten van de Reparatiwet BZK 2014, waarbij parkeernormen expliciet in bestemmingsplannen (thans het omgevingsplan) moesten worden opgenomen. Het document hanteert de kencijfers van het CROW, zoals beschreven in "Toekomstbestendig Parkeren", waarbij de stedelijkheidsgraad en functies van gebouwen bepalend zijn voor de normen.

Verder biedt het rapport een uitgebreid toepassingskader dat stapsgewijs uitlegt hoe de parkeereis wordt berekend en getoetst aan het beschikbare parkeeraanbod:

1. **Berekening van de parkeereis:** Gebruik de gemeentelijke parkeernormen en aanwezigheidspercentages om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen, inclusief mogelijke correcties voor dubbelgebruik en compensatie van verdwenen parkeerplaatsen.
2. **Toetsing van de parkeerbehoefte aan het parkeeraanbod:** Verifieer of het benodigde aantal parkeerplaatsen beschikbaar is binnen het plangebied. Bij gefaseerde gebiedsontwikkeling moet na elke fase voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zijn.
3. **Afwijkingsmogelijkheden binnen het bouwplan:** Pas het bouwplan aan indien de parkeereis niet gehaald wordt, bijvoorbeeld door het verminderen van de parkeervraag of het creëren van meer ruimte voor parkeerplaatsen.
4. **Parkeren in de nabije omgeving:** Gebruik openbare of private parkeercapaciteit in de directe omgeving om de resterende parkeervraag op te vangen, mits de bezettingsgraad niet boven 85% stijgt op drukke momenten.
5. **Aanleggen van extra parkeerplaatsen:** Indien nodig, onderzoek de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen, in samenspraak met gemeentelijke adviseurs.
6. **Afwijken van de parkeernormen:** In uitzonderlijke gevallen kan het college besluiten om af te wijken van de parkeernormen binnen de omgevingsvergunning, bijvoorbeeld op basis van andere belangen.

Er zijn mogelijkheden voor afwijkingen, mits goed onderbouwd, bijvoorbeeld door dubbelgebruik of parkeerruimte in de omgeving. Het onderscheid tussen stedelijkheidsklassen en gebiedsindeling is ook cruciaal. Voor centra en schilgebieden gelden lagere parkeernormen door de aanwezigheid van alternatieve vervoersopties en concentratie van voorzieningen. Dit maakt maatwerk mogelijk voor diverse locaties binnen de gemeente.

4.6.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Het plangebied en de parkeerplaatsen worden ontsloten via de Uiftseweg. Er zijn twee bestaande inritten naar het perceel. Voor de ontsluiting zijn geen extra maatregelen nodig. Het verkeer ten behoeve van het logiesgebouw kan zonder verkeerskundige maatregelen worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Een logiesgebouw moet in de zin van het gemeentelijke parkeerbeleid worden gezien als een vorm van kamerbewoning voor niet-studenten. De Nota Parkeernormen hanteert voor deze woonvorm in het buitengebied een parkeernorm van 0,7 parkeerplek per kamer. In dit project gaat het om 27 kamers. Dit betekent dat er binnen het plangebied ruimte moet zijn voor 19 parkeerplekken. De parkeerruimte voor deze kamer zullen binnen het plangebied moeten worden gevonden. Uit de inrichtingstekening in bijlage 1 blijkt dat binnen het plangebied ruim voldoende parkeergelegenheid aangelegd wordt. Daarbij zal in de planregels van het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten aanzien van de aanleg van voldoende parkeerplekken voor auto's.

Fietsen

Onderdeel van het project is het realiseren van bergingen in de bestaande bebouwing. Daarmee ontstaat voldoende in pandige stallingsruimte voor fietsen. Langs de Uiftseweg ligt een vrij liggend fietspad. Daarmee is het perceel goed ontsloten voor fietsverkeer richting onder meer Silvolde en Uift.

4.6.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren.

4.7 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.

4.7.1 (Wettelijk) kader

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 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 activiteiten leefomgeving.

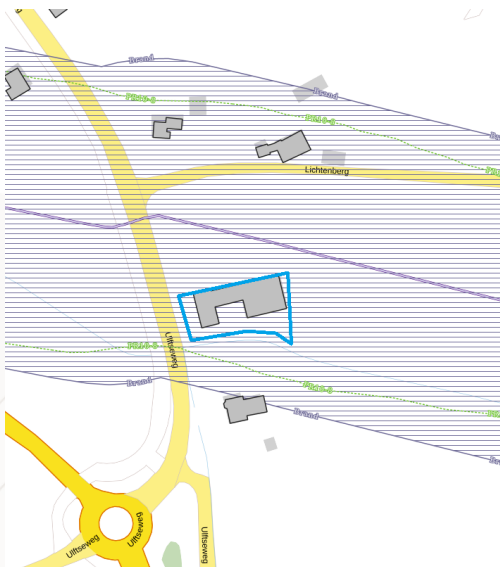
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt 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 extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan 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 herverpakken 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).

4.7.2 Onderzoek

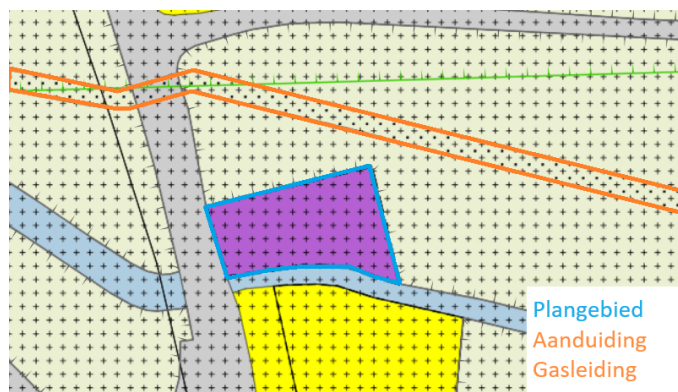
Aan de hand van de Atlas leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de Atlas leefomgeving weergegeven.



Uitsnede Atlas leefomgeving, plangebied blauw aangeduid (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Zoals uit bijgevoegde afbeelding blijkt, ligt het plangebied binnen een aandachtsgebied voor een buisleiding. In dit geval gaat het om een brandaandachtsgebied. Wat betreft de buisleiding zelf is in het reeds geldende omgevingsplan een strook opgenomen met de aanduiding 'Leiding – Gas'. Op grond van deze aanduiding zijn werkzaamheden die de integriteit van de buisleiding kunnen bedreigen uitgesloten. Deze aanduiding valt buiten de grenzen van het plangebied. Dit betekent dat

deze buisleiding geen beperking vormt voor het plan. Op bijgevoegde afbeelding is de aanduiding ten behoeve van de gasleiding in het omgevingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend (tijdelijk) omgevingsplan, plangebied globaal blauw omlijnd, aanduiding gasleiding oranje aangeduid (bron: Regels op de kaart)

De kans dat er een brand ontstaat bij dit type buisleiding is uiterst klein. Dit vanwege de opbouw van de buis zelf (materiaalgebruik, wanddikte etc.) en de diepte waarop de buis ligt. Zonder een zeer ongebruikelijke invloed van buitenaf is de kans op lekkage vrijwel nihil. Omdat het gas onder hoge druk vervoerd wordt zijn de gevolgen bij een breuk in de leiding waarbij fakkelbrand ontstaat potentieel echter groot. Dit omdat bij die brand zoveel warmte ontstaat dat hulpdiensten op afstand moeten blijven. Het is daarom van belang dat de toekomstige bewoners tijdig en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen vluchten. Dit levert de hiernavolgende aandachtspunten op voor enerzijds het bouwplan en de daarvoor te verlenen omgevingsvergunning en anderzijds het toekomstige feitelijke gebruik.

Realiseren van (nood)uitgangen van de risicobron af

Uit artikel 4.94 Bkl volgt dat minimaal één (nood)uitgang nodig is aan de zijde van het gebouw die van de risicobron af is gericht. Dit maakt het mogelijk dat toekomstige bewoners bij een (dreigende) brand in de nabijheid van de leiding veilig kunnen vluchten. Alle (nood)uitgangen dienen bovendien aan te sluiten op de infrastructuur binnen én buiten het plangebied om een veilige evacuatie te waarborgen. Zoals is aangegeven op de schets in bijlage 8 bij deze motivering zal daarin worden voorzien.

Vergroten van de zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van toekomstige bewoners is een aandachtspunt. Bewoners zullen daarom actief worden geïnformeerd over vluchtroutes en het handelingsperspectief bij incidenten in meerdere talen aangezien het om internationale werknemers gaat. Denk hierbij aan bebording in en om het gebouw alsmede informatie panelen waarin bewoners worden geïnformeerd over:

- De ligging van de aardgasleidingen;
- Het gewenste gedrag in geval van een calamiteit;
- De aankondiging en risico's van (graaf)werkzaamheden.

Dergelijke veiligheidsinstructies sluiten aan bij de algemene instructies die gegeven zullen worden in verband met brandveilig gebruik.

4.7.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid. Wel zijn er aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het bouwplan en voor het toekomstige feitelijke gebruik.

4.8 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

4.8.1 (Wettelijk) kader

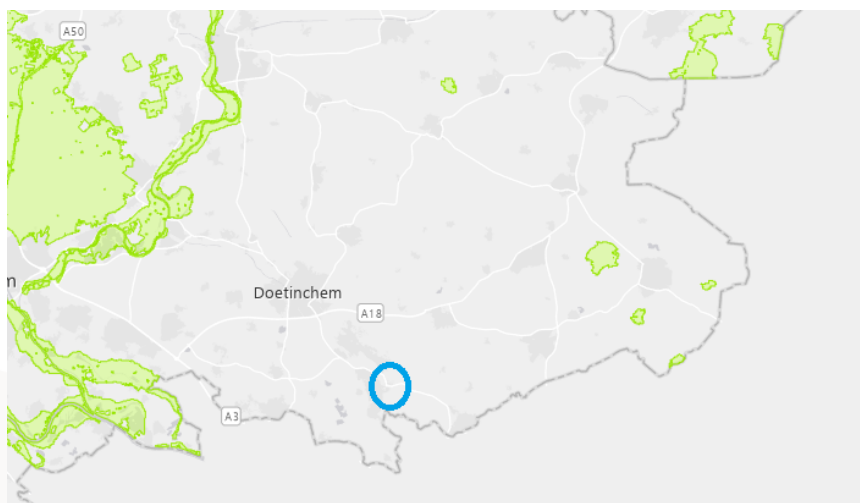
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming 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).

4.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website <https://www.natura2000.nl/gebieden> geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website is weergegeven dat in de directe omgeving van het plangebied geen Natura-2000 gebieden zijn gelegen.



Uitsnede natuurkaart Nederland (bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden>)

Op de bijgevoegde uitsnede is weergegeven dat op ongeveer 6,2 km ten westen van het plangebied het Natura 2000-gebied Rijntakken is gelegen. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een Aerius berekening uitgevoerd. Hierbij zijn berekeningen gemaakt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Uit het onderzoek blijft dat de stikstofdepositie zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar is. Daarmee kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. De volledige rapportage van de Aerius berekening is weergegeven in bijlage 6.

Soortenbescherming

Voor dit plan is in eerste instantie een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 7). Het onderzoek richtte zich op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Uit de quickscan bleek dat de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen en verblijfplaatsen van

vleermuizen in de te verbouwen bebouwing niet op voorhand kon worden uitgesloten. Om die reden is geadviseerd om voorafgaand aan de uitvoering van de verbouwingswerkzaamheden soortgericht vervolgonderzoek uit te voeren.

Dit soortgerichte vervolgonderzoek is inmiddels uitgevoerd door De Slijpkruik Ecologie B.V. en is opgenomen als bijlage 9 bij deze motivering. Het onderzoek heeft zich gericht op nestplaatsen van huismussen en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 en het Kennisdocument Huismus 2.0 van BIJ12.

Tijdens het soortgerichte onderzoek zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen aangetroffen. Ook zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. De voorgenomen werkzaamheden leiden daarnaast niet tot aantasting van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van vleermuizen. Voor zowel huismussen als vleermuizen is daarom geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

Tijdens het onderzoek zijn daarnaast meerdere nesten van roeken aangetroffen in een grote beuk langs de Ulfseweg, ten zuidwesten van het plangebied. Deze nesten zijn jaarrond beschermd. De betreffende boom en de omliggende bomen blijven echter behouden. Gelet op de ligging en hoogte van de nesten wordt ook van langsrijdend verkeer en toekomstig bouwmaterieel geen wezenlijke invloed verwacht. Van aantasting van de jaarrond beschermde nesten van roeken is daarom geen sprake. Ook voor overige beschermde soorten zijn geen vervolgstappen of een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Wel blijft bij de uitvoering van de werkzaamheden de algemene zorgplicht van toepassing. Daarbij dient onder meer rekening te worden gehouden met algemene broedvogels en andere aanwezige fauna. Daarnaast dient onnodige lichtverstoring van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen te worden voorkomen. Dit kan door bij voorkeur overdag te werken en, wanneer kunstverlichting noodzakelijk is, gebruik te maken van afgeschermd armaturen met een beperkte verlichtingshoogte en de verlichting niet op omliggende bomen en andere groenstructuren te richten.

4.8.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Ook blijkt uit het soortgerichte vervolgonderzoek dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde functies van huismussen of vleermuizen en dat geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is. Ook ten aanzien van de aanwezige roekennesten en overige soorten bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan, mits bij de werkzaamheden de geldende zorgplicht in acht wordt genomen. Het aspect natuur vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

4.9.1 (Wettelijk) kader

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.
-

4.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plan betreft een functiewijziging van een voormalig metaalbewerkingsbedrijf naar een logiesgebouw. Met het plan vinden enkel inpandige bouwwerkzaamheden plaats. Doordat het pand geen cultuurhistorische waarde heeft, heeft het plan geen negatief effect op cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 2' ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelfunctie regelt dat voor bodemingrepen vanaf 1.000 m² en 30 cm diep archeologisch onderzoek nodig is. Met het plan vinden geen bodemingrepen plaats die groter zijn dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm, waardoor verder onderzoek niet noodzakelijk is.

4.9.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultureel erfgoed. In het omgevingsplan wordt een vertaling opgenomen van de huidige dubbelbestemming voor archeologie. Dit is gedaan zodat eventuele toekomstige bodemingrepen getoetst kunnen worden.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

4.10.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie hoofdstuk 5).

4.10.2 Onderzoek energietransitie

In dit geval gaat het om het verbouwen van een bestaand gebouw. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook getoetst worden aan de eisen voor bestaande gebouwen. Voor de aanvraag omgevingsvergunning t.b.v. dit project zal aan de hand van een concreet verbouwingsplan worden bepaald welke vormen van isolatie en duurzame energieopwekking kunnen worden toegepast.

4.10.3 Onderzoek circulariteit

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor dit project zal aan de hand van een concreet verbouwingsplan worden aan de hand van een berekening de milieuprestatie van de gebouwen worden bepaald.

4.10.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

Met het plan wordt een leegstaand gebouw verbouwd tot logiesgebouw. Met het plan wordt geen verharding toegevoegd. Doordat geen verharding wordt toegevoegd en gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing betreft de transformatie een duurzame ontwikkeling.

4.10.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect duurzaamheid.

4.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan 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 moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

4.11.1 (Wettelijk) kader

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.

4.11.2 Onderzoek

Het plan betreft een transformatie van een leegstaand gebouw naar een logiesgebouw. In de gevraagde situatie worden de in bijlage V van het Omgevingsbesluit, genoemde drempelwaarden niet overschreden. Ook komt de ontwikkeling niet voor in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een MER-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

4.12 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.

4.12.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.12.2 Onderzoek

Stedelijke ontwikkeling

Met het plan wordt een voormalig metaalbewerkingsbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning verbouwd tot een logiesgebouw met 27 kamers. Het gebouw heeft een ruimtebeslag groter dan 500 m² zodat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in het beginsel sprake als het plan meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Het project betreft het realiseren van 27 kamers binnen bestaande bebouwing. Doordat met het project geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt, gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing betreft het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ladder-toets in de zin van artikel 5.129g Bkl is daarom niet aan de orde voor dit project.

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. De voorliggende ontwikkeling wordt daarom niet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

4.13 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

4.13.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (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; 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 NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

4.13.2 Onderzoek

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Bij het realiseren van nieuwe functies wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving worden belemmerd in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen, waardoor het plan geen niet-agrarische bedrijven belemmerd.

4.13.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieubelastende activiteiten.

4.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

4.14.1 (Wettelijk) kader

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. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

4.14.2 Onderzoek

In de omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is voor het thema gezondheid de nadruk gelegd op milieubelastende activiteiten, lucht- en waterkwaliteit. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat sprake is van een gezonde leefomgeving met betrekking tot onder andere geluid, bodem, lucht, externe veiligheid en water.



Als het gaat om het bevorderen van de gezondheid is de ligging van het plangebied van belang. Het logiesgebouw is goed ontsloten voor fietsers door het vrij liggende fietspad langs de omliggende wegen. Dit betekent dat er veilige fietsverbindingen zijn naar de voorzieningen in zowel Silvolde als Ulft. Dit betekent dat voorzieningen als winkels maar ook sportscholen uitstekend per fiets bereikbaar zijn. Ook liggen er diverse toeristische wandel- en fietsroutes in de omgeving van het plangebied. Denk hierbij aan de route langs de Oude IJssel. De toekomstige bewoners hebben dus diverse mogelijkheden om in hun vrije tijd op een gezonde manier te ontspannen in hun directe woonomgeving.

4.14.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect gezondheid.

5. Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Een omgevingsplan is juridisch bindend en zegt iets over welke functies (wonen, winkels, kantoor et cetera) zijn toegestaan en wat de bouwmogelijkheden zijn zoals bouwgrenzen en bouwhoogtes. Deze omgevingsplanwijziging 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 voorheen geldende Wet ruimtelijke ordening tijdelijk kan worden gebruikt onder de nu geldende Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Een plan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een motivering. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het omgevingsplan. De motivering geeft een toelichting op het plan en onderbouwd het besluit tot vaststelling van dit plan, maar is niet juridisch bindend. Op de verbeelding kun je zien welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn. De bijlagen bij de planregels maken onlosmakelijk deel uit van die planregels en maken daarmee onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het omgevingsplan.

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

- Hoofdstuk I: inleidende regels, wat het toepassingsbereik, de begrippen en wijze van meten bevat;
- Hoofdstuk II: regels over functies. De functies moeten op alfabetische volgorde worden opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en eventueel over milieu (bodem, geluid, geur enzovoort);
- Hoofdstuk III: Algemene regels over functies. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene regels voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten;
- Hoofdstuk IV: regels ter bescherming van waarden en objecten. In dit geval betreft dit de waarde 'archeologische verwachting';
- Hoofdstuk V: Overgangsregels.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

In dit omgevingsplan is de functie 'Wonen' de centrale functie. Doormiddel van een de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - internationale werknemers' is vastgelegd dat het in dit geval gaat om wonen in de vorm van kamerbewoning voor een specifieke doelgroep, waarbij maximaal 27 onzelfstandige woonruimten (kamers) zijn toegelaten.

In de regels zijn ook twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De eerste betreft het parkeren. Op grond van deze voorwaardelijke verplichting moet binnen het eigen erf voorzien worden in voldoende parkeerruimte. De tweede voorwaardelijke verplichting betreft de landschappelijke inpassing. Deze voorwaardelijke verplichting legt de aanplant en instandhouding van groene elementen op en rond het erf vast en waarborgt daarmee de landschappelijke inpassing.



Tot slot zijn er regels opgenomen die de bescherming van nog niet ontdekte archeologische vondsten waarborgt. Dit is een vertaling van de voorheen geldende dubbelbestemming ‘Waarde – archeologische verwachting 2’.

6. Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Economische haalbaarheid

Voor een afwijking van het omgevingsplan wordt beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede wordt beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

Planspecifiek

Deze ontwikkeling betreft relatief betaalbare en eenvoudige werkzaamheden, waardoor het redelijk is dat het plan op korte termijn kan worden gerealiseerd.

6.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een eigenaar. De gemeente en de eigenaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de eigenaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

Planspecifiek

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente, omdat de procedurekosten worden verhaald bij de aanvrager door middel van leges. De plankosten van de ontwikkeling zijn voor de aanvrager.

De economische uitvoerbaarheid van de BOPA is hiermee voldoende aangetoond.

6.1.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

De omgeving van het plangebied betreft een gemengd gebied. De verbouw van een voormalig metaalbewerkingsbedrijf naar logiesgebouw betreft een passende ontwikkeling in het gemengde gebied en is passend binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling betreft daarmee geen uitstijgend maatschappelijk risico.

Met het plan wordt geen burger of bedrijf onevenredig zwaar getroffen in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Voorafgaand aan de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan is overleg gevoerd met omwonenden c.q. omliggende eigenaren. Zie hiervoor paragraaf 1.4 van deze motivering en het participatieverslag in bijlage 2.

6.2.2 Voorbereidingsprocedue

Deze omgevingsplanwijziging is voorbereid conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ontwerp van deze omgevingsplanwijziging heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierbij kon eenieder een zienswijze op het plan indienen. In bijlage 7 bij deze motivering zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Ook is aangegeven of de ingediende zienswijze aanleiding is voor een gewijzigde vaststelling van de omgevingsplanwijziging ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

6.2.3 Advies en instemming

Tijdens de voorbereiding van dit plan heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap Rijn & IJssel. Hierbij is de verwerking van hemelwater bij piekbuien afgestemd. Gekozen is voor een oplossing waarbij een piek in hemelwater tijdelijk wordt geborgen op een lagergelegen weiland dat in eigendom is bij de initiatiefnemers en direct grenst aan het plangebied. Deze oplossing is akkoord bevonden door het waterschap.

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	Participatieverslag
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6	Aerius-calculatie
Bijlage 7	Quicksan ecologie
Bijlage 8	Schets inrichting gebouwen
Bijlage 9	Soortgericht onderzoek (ecologie)
Bijlage 10	Nota zienswijzen

Hanzestraat 41, 7006 RH Doetinchem

T +31 (0)314 - 642 265

E info@kwiekplanologen.nl

kwiekplanologen.nl

kwiek
Planologie en
Gebiedsontwikkeling