



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. ligging planlocatie	4
1.3. Huidig planologisch kader	4
1.4. Participatie voorbereidingsfase	6
1.5. De bij het besluit behorende stukken	6
1.6. Leeswijzer.....	7
2. Wijziging van de fysieke leefomgeving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Gewenste situatie	12
3. Beleidskader.....	20
3.1. Rijksbeleid	20
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	20
3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)	21
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	22
3.2. Provinciaal beleid	23
3.2.1. Omgevingsvisie 2050.....	23
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	24
3.2.3. Gelders Klimaatplan 2021-2030	25
3.3. Regionaal beleid	26
3.3.1. Regionale structuurvisie achterhoek 2012.....	26
3.3.2. Regionale woonagenda achterhoek 2023-2030	26
3.3.3. Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	27
3.4. Gemeentelijk beleid	28
3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek	28
3.4.2. Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	28
3.4.3. Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.....	29



3.4.4. Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	29
3.4.5. Visie op landschap, natuur en groene kernen	30
3.4.6. Klimaatagenda 2022-2026	32
3.4.6. Welstandsnota	33
3.4.7. Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente oude IJsselstreek	33
4. Omgevingsaspecten	38
4.1. Bodem	38
4.2. Cultuurhistorie en archeologie.....	38
4.3. Natuur	40
4.4. Geluid	40
4.5. Luchtkwaliteit.....	42
4.6. Geur.....	42
4.7. Milieubelastende activiteiten	43
4.8. Omgevingsveiligheid	45
4.9. Water	47
4.10. Mobiliteit en parkeren	48
4.12. Kabels en leidingen	51
4.11. Milieueffectenrapportage	51
4.12. Gezondheid	52
4.13. DUURZAAMHEID	53
5. Juridisch planopzet.....	53
5.1 Algemeen (Het omgevingsplan)	53
5.2. Toedelen van functies aan locaties (ETFAL)	53
6. Uitvoerbaarheid van het plan	54
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	54
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.3. Vooroverleg met instanties	56
7. Bijlagen.....	57



1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Dit TAM-omgevingsplan betreft de planlocatie gelegen tegenover Kroezendijk 5, in het buitengebied van Sinderen, gemeente Oude IJsselstreek. Op deze locatie staat een bouwwerk dat momenteel dienstdoet als schapenstal en cursusruimte. Het plangebied heeft volgens het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek een agrarische functie (Agrarisch met waarden).

Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze planlocatie altijd gecombineerd worden met het geven van trainingen voor het africhten van honden voor het hoeden van schapen, en de eigenaren rechtmatig op de locatie aanwezig zijn, wil de initiatiefnemer het gebouw geschikt maken voor bewoning binnen de bestaande bebouwing. Het plan voorziet in het behoud van het gebouw en in een wijziging van de geldende bestemming naar "Wonen" voor het gedeelte waar het gebouw staat en de directe omgeving, zodat het gebruikt kan worden als woning met daarnaast het hobbymatig houden van schapen.

Om dit mogelijk te maken, moet het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek worden aangepast. Dit TAM-omgevingsplan biedt de gewenste planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. LIGGING PLANLOCATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van Sinderen. Aan de noordzijde wordt de planlocatie begrensd door de Kroezendijk en de daarachter gelegen Flipstraat. Aan de oostzijde grenst de planlocatie aan weidegronden met daarachter de Kapelweg. De zuidzijde wordt eveneens begrensd door weidegronden, waarbij de eerstvolgende straat de Kasteelweg is. Aan de westzijde wordt de planlocatie begrensd door de Kroezendijk.



Afbeelding 1.1: planlocatie.

1.3. HUIDIG PLANOLOGISCH KADER

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. Ter plaatse van het plangebied is het tijdelijke omgevingsplan, in werking getreden op 23 mei 2024 (wettelijk per 1 januari 2024), van toepassing. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek.

Voor de interpretatie van het planologisch regime van het plangebied zijn met name het "Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek" en het oude bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie uitsluitend de regels uit de bruidsschat (standaardregels die door het Rijk zijn vastgesteld bij de invoering van de Omgevingswet). Het voorliggende TAM-omgevingsplan houdt echter rekening met de regels uit de overige plannen.



Hieronder is afbeelding 1.2 te zien welke een uitsnede van de verbeelding van het oude bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' bevat met ter plaatse van de rode druppel de huidige bebouwing (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.2: uitsnede uit het oude bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'

De planlocatie is bestemd als “Enkelbestemming Agrarisch met waarden” en kent een aantal dubbelbestemmingen, waaronder:

- Archeologische Verwachting 1.
- Gebiedsaanduiding Houtwal.
- Gebiedsaanduiding Reliëf, Gebiedsaanduiding 'overige zone - Houtwal', Gebiedsaanduiding 'overige zone - Reliëf' en Gebiedsaanduiding 'overige zone - Zandwegen'.
- Gebiedsaanduiding Zandwegen.

1.3.1. STRIJDIGHEID

Het plangebied heeft een agrarische functie. Deze activiteiten zijn echter beperkt en zullen verder worden afgebouwd indien medewerking wordt verkregen. Het planvoornemen richt zich op het bewonen van het plangebied in combinatie met verminderde agrarische activiteiten, aangevuld met meer natuur en water. Qua gebruik is het voornemen niet in overeenstemming met het omgevingsplan. Het is daarom wenselijk om de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet hierin.

TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. In afwachting van het volledig functioneren van de landelijke website en de gemeentelijke omgevingsplansoftware kunnen plannen nog steeds via de oude software op www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst. Juridisch gezien maakt het plan deel uit van het omgevingsplan.

Het project mag niet in strijd zijn met de "Evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (ETFAL). ETFAL betekent dat er een balans bestaat tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels omvatten meer dan alleen het toewijzen van bestemmingen in een omgevingsplan. In deze toelichting wordt aangetoond dat het project voldoet aan de principes van ETFAL.



1.4. PARTICIPATIE VOORBEREIDINGSFASE

Participatie is een kernonderdeel van de Omgevingswet en verplicht initiatiefnemers en overheden om belanghebbenden vroegtijdig bij plannen te betrekken. Dit versterkt het vertrouwen tussen burgers en overheid en vermindert juridische procedures. Participatie omvat een kennisgevingplicht (tijdig informeren) en motiveringsplicht (verantwoorden hoe inbreng is verwerkt). Bij kleine ontwikkelingen, zoals in de gemeente Oude-IJsselstreek, kan een participatieplan achterwege blijven, mits belanghebbenden geïnformeerd worden. Voor een uitgebreide toelichting, zie paragraaf 5.1.

1.5. DE BIJ HET BESLUIT BEHORENDE STUKKEN

Het “TAM-omgevingsplan Buitengebied, locatie Kroezendijk t o 5, Sinderen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tekening met nummer: NL.IMRO.1509.OP000016-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);

Op de verbeelding zijn de functies van de in het plan opgenomen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan te waarborgen. Het plan wordt vergezeld door een motivering. Deze motivering geeft een duidelijk beeld van het TAM-omgevingsplan en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan.

1.6. LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Hoofdstuk 3 behandelt het beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de bescherming van gezondheid en milieu. In paragraaf 4.11 wordt in de algemene conclusie beoordeeld of het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 5 richt zich op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. WIJZIGING VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

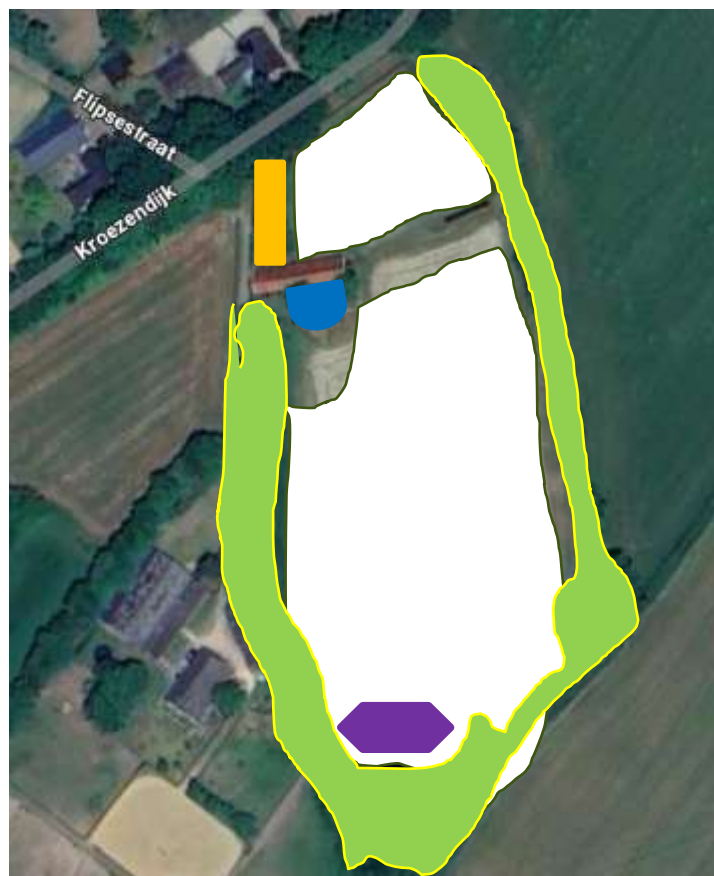
2.1. HUIDIGE SITUATIE

Op de planlocatie staat een gebouw, zie afbeeldingen hieronder, met een oppervlakte van ongeveer 300 m². In dit gebouw worden schapen gehouden, en zo nu en dan worden er trainingen gegeven. Tijdens deze trainingen wordt uitleg gegeven over het houden van schapen en het africhten van honden om de schapen te hoeden. Vanwege deze, van oudsher uitgevoerde activiteiten, zijn er enkele voorzieningen aanwezig, zoals een toilet en een keukenblok. Deze voorzieningen zijn echter niet aangesloten op nutsvoorzieningen.

De planlocatie bestaat verder uit een voorerf (oranje) en een kleine achtertuin (blauw). De rest is grasland (wit) in combinatie met een klein bosschage (groen) en een vijver (paars).

Afbeelding 1.3: Een schetsmatige weergave van de planlocatie.

Hieronder zijn foto's, zie afbeeldingen 1.4 tot en met 1.8, van het gebouw en de omgeving opgenomen.





Afbeelding 1.4: Foto van de bestaande situatie/bebouwing, voorgevel.



Afbeelding 1.5: Foto van de bestaande situatie/bebouwing, oprijlaan.



Afbeelding 1.6: Foto van de bestaande situatie/bebouwing, achter- en zijgevel.



Afbeelding 1.7: Foto van de bestaande situatie/bebouwing, achtergevel inclusief de tuin.



Afbeelding 1.8: Foto van de bestaande situatie/bebouwing, zij- en achtergevel, inclusief weidegrond.



Abbeelding 1.9: Uitsnede van een historische foto waarop te zien is dat de bebouwing in 1966 al aanwezig was.

2.2. GEWENSTE SITUATIE

De initiatiefnemer wenst de huidige bestemming “Enkelbestemming Agrarisch met waarden” voor het gedeelte waar het gebouw staat en de direct omgeving te wijzigen naar een nieuwe bestemming, namelijk “Wonen”, met gebruik van de bestaande bebouwing als woning. Het houden van schapen zal daarbij ondergeschikt worden gemaakt, zodat er sprake is van hobbymatig houden van dieren.

Er zullen uitsluitend in pandige verbouwingen plaatsvinden, die niet constructief van aard zijn. Dit betekent dat voor deze activiteiten geen omgevingsvergunning vereist is, echter omdat er voldaan moet worden aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de schuur als een woning ingericht moet worden, is daar wel een vergunning voor noodzakelijk en zal deze ook worden aangevraagd. Aan de buitengevels zullen geen aanpassingen worden gedaan. Daarnaast is er al voldoende parkeergelegenheid aanwezig, waardoor het buitenterrein niet opnieuw hoeft te worden ingericht. Ook hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig. Wel zal een huisnummer moeten worden aangevraagd, aangezien er voor deze locatie en het gebouw nog geen huisnummer is afgegeven.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het huidige (tijdelijke) omgevingsplan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken, dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld en de bijbehorende procedure te worden doorlopen.

Wanneer naar de omgeving wordt gekeken, valt op dat de directe omgeving voornamelijk bestaat uit (bedrijfs)woningen en gebouwen met een divers karakter en uiteenlopende bouwstijlen, zonder eenheid in opbouw. De (bedrijfs)woningen en (bedrijfs)gebouwen zijn over het algemeen terugliggend gebouwd. Wat veel woningen en gebouwen echter gemeen hebben, is dat ze zijn opgebouwd uit robuuste materialen zoals baksteen.

Omdat het gebouw al aanwezig is en er verder geen wijzigingen aan de gevels zullen plaatsvinden kan worden geconcludeerd dat het stedenbouwkundig en functioneel passend is in de omgeving, eveneens kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen gebruik passend is. Bovendien is er een duidelijke behoefte aan meer woonruimte, zoals blijkt uit de regionale woningbehoefte.

Inrichtingsplan

Door Val Oude Yssel is een inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 1. De initiatiefnemer heeft besloten om bij de omzetting van de bestemming naar “Wonen” meer natuur aan te leggen in combinatie met water. Hiermee kan succesvol een beroep worden gedaan op het “Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek”. Hiernaast is de voorgestelde inrichting te zien. Dit plan en de inrichting worden in paragraaf 3.4.7 nader toegelicht.



Afbeelding 1.10: Schets inrichtingsplan

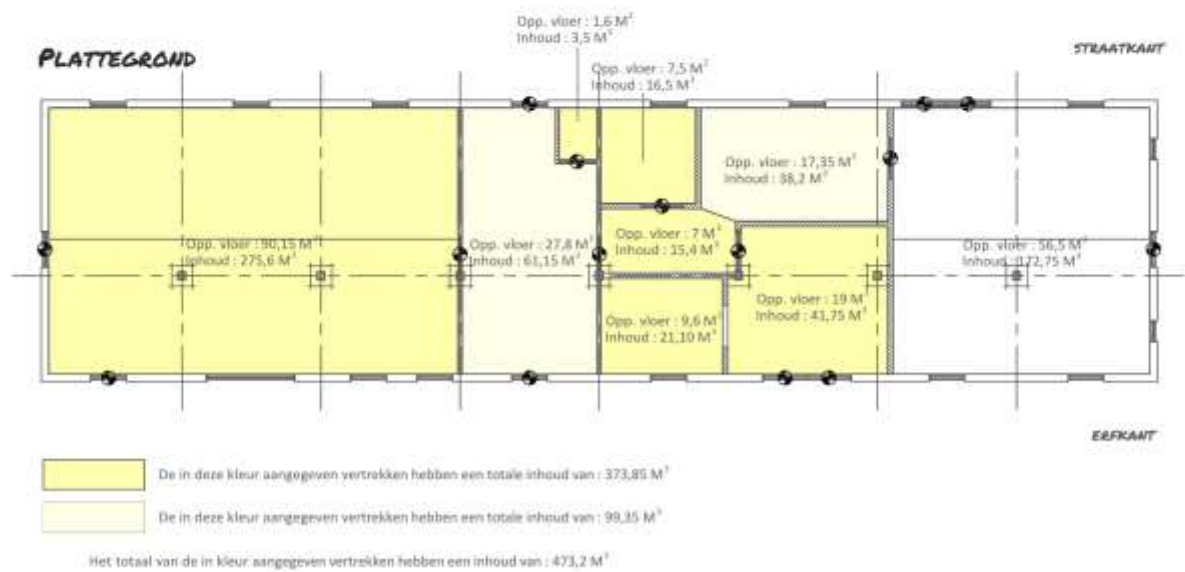


Afbeelding 1.11: Gebouw met maximale (nok)hoogte in relatie tot de omgeving.

De bestaande bebouwing heeft een maximale nokhoogte van 3,96 meter; afgerond 4 meter. Dit is afgeleid uit de informatie verkregen van webmapper.nl, maar ook uit metingen die in het veld zijn uitgevoerd. De goothoogte is gemiddeld 2,40 meter. Het betreft een enkellaags bouwwerk, zie afbeelding 1.12.

De groene gebouwen betreffen woningen en/of woonruimtes. Deze hebben een maximale nokhoogte dat varieert van 6 tot 7 meter.

Berekening vloeroppervlak en inhoud van alle vertrekken binnen het gebouw



Afbeelding 1.12: Plattegrond van het gebouw.



Afbeelding 1.13: Achtergevel met tuin.



Afbeelding 1.14: Zijgevel met aflopend dak gedeelte.



Afbeelding 1.15: Zijgevel met toegang tot de schapenschuur.



Afbeelding 1.16: Achtergevel.



Afbeelding 1.17: Voorgevel en oprijlaan zichtbaar.



Afbeelding 1.18: Voorgevel en oprijlaan zichtbaar.

Uit de afbeeldingen 1.12 tot en met 1.18 valt op te maken dat het een enkellaags bouwwerk betreft. De goothoogte van het gebouw is ca. 2,40 meter en de nokhoogte bedraagt ca. 4 meter. Met deze afmetingen is het gebouw lager dan of gelijk qua hoogte ten opzichte van de bebouwing in de omgeving. Bovendien is het door aanwezige bomen en andere vegetatie niet prominent zichtbaar.

3. BELEIDSKADER

3.1. RIJKSBELEID

3.1.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.



De vier prioriteiten

In de Uitvoeringsagenda zijn vier prioriteiten beschreven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden aangepakt. Dit vraagt om een andere wijze van aanpak en organisatie. Dit alles speelt zich af rond de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

In de NOVI is aangegeven dat de opgaven en principes vormgegeven moeten krijgen op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

Toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie

De NOVI laat zich niet specifiek uit over kleine lokale ontwikkelingen, zoals de beoogde ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling raakt daarom geen Rijksbelangen en er is geen sprake van strijdigheid met het Rijksbeleid.

3.1.2. INSTRUCTIEREGELS RIJK (AMVB'S)

Naast de Omgevingswet zijn er vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) die van belang zijn voor de leefomgeving, namelijk:

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.



Op gemeentelijk niveau zijn de regels voor leefomgeving vastgelegd in onder andere het omgevingsplan. Dit plan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat, namelijk:

- Waarborgen van veiligheid.
- Beschermen van waterbelangen.
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden.
- 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.
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

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 burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

Toetsing aan de Instructieregels Rijk (AMvB's)

In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl.

3.1.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De ladder voor duurzame verstedelijking is een richtlijn die zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand beoogt. Het doel hiervan is het stimuleren van efficiënt ruimtegebruik en het bereiken van een evenwichtige toewijzing van functies aan locaties. Dit wordt onder andere gerealiseerd door de optimale benutting van stedelijke ruimte, het bevorderen van vraag gestuurde planning en het voorkomen van overmatige programmering. De ladder draagt bij aan een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Voor elke nieuwe stedelijke ontwikkeling is het noodzakelijk een afweging te maken en deze goed te onderbouwen. Daarbij dient de behoefte aan de voorgestelde ontwikkeling te worden beschreven. Indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), artikel 5.129g, is vastgelegd dat de ladder moet worden toegepast bij een activiteit of wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De definitie van stedelijke ontwikkeling is eveneens opgenomen in het Bkl. Dit wordt gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, woningbouwlocatie, kantoor, detailhandelvoorziening of andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Of een ontwikkeling voldoende substantieel is,



wordt bepaald door jurisprudentie. Zo blijkt bijvoorbeeld dat een woningbouwontwikkeling met meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling (woningbouwlocatie). Ook kunnen kantoren, detailhandelsvoorzieningen of bedrijven met een bruto vloeroppervlak groter dan 500 m² worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging (deels) en het gebruik van een bestaand gebouw als woning, wat resulteert in de toevoeging van één woning in het buitengebied. Dit aantal ligt ruim onder de grens van elf woningen en kwalificeert daarom niet als een woningbouwlocatie. Daarmee valt dit initiatief niet onder de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wel dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Deze motivatie vloeit voort uit een concrete en aantoonbare behoefte en het feit dat het gebouw er al staat en gebruikt wordt om schapen te huisvesten en ook trainingen te geven.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee niet in strijd met het Bkl.

3.2. PROVINCIAAL BELEID

3.2.1. OMGEVINGSVISIE 2050

Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Gelderland. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de omgevingsvisie en de daaraan gekoppelde omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het te voeren beleid en in de omgevingsverordening is het beleid uitgewerkt in de regels en zijn afspraken opgenomen om de opgaven uit de omgevingsvisie te realiseren.

Beide beleidsdocumenten zijn op 1 maart 2019 in werking getreden. De omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en de beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Qua inhoud heeft de provincie al rekening gehouden met de komst van de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving. 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: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
7. Woon- en leefklimaat: dynamisch, divers, duurzaam.



Toetsing aan de Omgevingsvisie 2050

Voor dit initiatief is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van belang, waarbij ook de dynamiek, de diversiteit en de duurzaamheid een rol spelen. Deze ambitie houdt het volgende in: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning.

Nieuwbouw moet vanaf 1 juli 2028 gasloos gebouwd worden. Circulair bouwen verdient de aanbeveling. Gelderland wil verder in 2035 alle bestaande wijken van het aardgas af hebben en alle woningen in 2050 klimaatneutraal gemaakt hebben.

Het initiatief om de bestaande bestemming deels te wijzigen naar woonbestemming waarbij de inrichting levensloopbestendig zal zijn, past binnen het provinciale beleid. De beoogde ontwikkeling wordt in de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. Ook wordt er natuur in combinatie met water ontwikkeld. Bestaande zonnepanelen zullen worden uitgebreid en er zal een warmtepomp en een thuisbatterij worden geïnstalleerd, zie hoofdstuk 2.2.1. "Duurzaamheid". Hiermee wordt de woning volledig energieneutraal. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen vanuit dit aspect.

3.2.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

De omgevingsverordening zorgt voor een juridische vertaling van het beleid dat is vastgelegd in de omgevingsvisie. In tegenstelling tot de omgevingsvisie, bevat de verordening geen nieuw beleid en is daarom beleidsneutraal. De verordening wordt alleen ingezet als juridisch instrument voor die delen van het beleid waarvoor het gebruik van algemene regels nodig is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. Net als de omgevingsvisie heeft de omgevingsverordening betrekking op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat bijna alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de omgevingsverordening.

De omgevingsverordening van Gelderland 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 een aantal onderwerpen gelden er provinciale instructieregels, waaronder natuur, landbouw, landschap, erfgoed, milieu en provinciale wegen.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn naast de algemene instructieregels, de instructieregels voor eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf van belang. Echter er is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Er wordt wijziging van de bestemming gevraagd waarmee in bestaande bebouwing wonen mogelijk wordt gemaakt en er wordt extra natuur en water ontwikkeld.

Bij de instructieregels over de ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking zijn de woonlocaties en specifiek de doorwerking van de Regionale woonagenda (artikel 5.64) van belang, zodat een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Gelderland wordt gewaarborgd. Het mogelijk



maken van een woning binnen de planlocatie is passend binnen de Regionale woonagenda, zoals in deze onderbouwing wordt gemotiveerd. Ook moet op basis van de instructieregel klimaatadaptie een omgevingsplan dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving van deze aspecten voor de planlocatie aan de Kroezendijk t.o. 5 te Sinderen is te vinden in paragraaf 3.4.6 Klimaatagenda 2022-2026 en paragraaf 4.9. Water.

Toetsing aan de Omgevingsverordening Gelderland

De bestemmingswijziging die beoogd wordt, voorziet in een woning die levensloopbestendige zal zijn. De rest van de planlocatie behoudt de bestemming. Dit sluit aan bij de regionale woonagenda en voldoet aan de vraag naar dergelijke woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie en is in lijn met het provinciale beleid.

3.2.3. GELDERS KLIMAATPLAN 2021-2030

Het Gelders Klimaatplan 2021-2030 schetst de ambities van de provincie Gelderland voor klimaatadaptief en duurzaam ontwikkelen. Als grote ambitie stelt de provincie dat zij in 2030 55% minder broeikasgassen wil uitstoten ten opzichte van 1990. Dit is een eerste tussenstap om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn. Voor de aanpak maakt de provincie onderscheid in 5 domeinen:

1. Gebouwde omgeving.
2. Mobiliteit.
3. Industrie en bedrijven.
4. Landbouw en landgebruik.
5. Elektriciteit (duurzame energieopwekking).

Wat betreft de gebouwde omgeving heeft de provincie de ambitie om voor 2030 200 toekomst bestendige wijken en 6 aardgasvrije proeftuin wijken te realiseren. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in de verduurzaming van 11.000 huurwoningen. Als ambitie voor het opwekken van duurzame elektriciteit moeten voor 2030 grootschalige zonne- en windenergieprojecten gerealiseerd zijn.

Wat betreft landbouw moet efficiënter omgegaan worden met de beschikbare ruimte en moet de uitstoot van CO₂ fors omlaag. Verder wil de provincie investeren in natuur inclusieve landbouw, koolstofopslag in de bodem en nieuw beleid over de vele bomen in de provincie.

De provincie gaat inzetten op meer zonne- en windenergie. Daarnaast wordt meer geïnvesteerd worden in geo-, aqua- en rioolthermie. De provincie gaat dit doen samen met de regio's, zodat er een goede verdeling wordt gemaakt voor de verdeling van de opwek van duurzame energie.

Toetsing Gelder Klimaatplan 2021-2030

Momenteel valt het gebruik en de bebouwing onder een overgangsregeling en is het toegestaan agrarische activiteiten te ondernemen, waaronder het houden van schapen. In de beoogde situatie wordt deze agrarische functie deels opgeheven waarbij er alleen sprake zal zijn van hobbymatig houden van schapen. De bestemming wordt deels gewijzigd en wordt er een levensloopbestendige woning gerealiseerd in bestaande bebouwing. Vanwege verbouwing zullen aanpassingen plaatsvinden die niet van constructieve aard zijn. Het inrichtingsplan



laat zien dat er veel natuur in combinatie met water gerealiseerd zal worden. Bovendien er zijn zonnepanelen aanwezig op de planlocatie, zie hoofdstuk 2.2.1. “Duurzaamheid” die zullen worden uitgebreid. Ook zal een thuisbatterij en een warmtepomp worden geïnstalleerd. Hiermee wordt de woning volledig energieneutraal. Dit sluit aan bij de ambities van de provincie om de CO₂ uitstoot terug te dringen en efficiënter om te gaan met de beschikbare ruimte. Geconcludeerd kan worden dat dit plan aansluit op het Gelders Klimaatplan.

3.3. REGIONAAL BELEID

3.3.1. REGIONALE STRUCTUURVISIE ACHTERHOEK 2012

Medio april 2012 is de “Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012” in de raadsvergaderingen van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk vastgesteld. De gemeenteraad van Montferland heeft de visie formeel (nog) niet vastgesteld, maar daaraan wel zijn instemming betuigd. Dit is, omdat Montferland voor ruimtelijk ordening tevens deel uitmaakt van de Stadsregio. Er is gekozen voor een actualisatie van eerdere visie uit 2004, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

1. Energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen.
2. Bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening.
3. De veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.
4. Positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen zullen gevolgen hebben voor de manier waarop er gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ze zullen ook van invloed zijn op de economische activiteiten van de regio. Wijzigingen zijn essentieel en kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De nieuwe visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitie-opgaven goed het hoofd te kunnen bieden. Dit zal gebeuren door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en onderling afstemming te zoeken. De Achterhoek moet niet alleen in het hier en nu, maar ook in de toekomst een vitale, regionale economie zijn waar het prettige is te wonen, te werken en te recreëren.

Toetsing Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Ondanks dat er in deze Regionale Structuurvisie staat dat de regio te maken krijgt met een daling van het aantal inwoners, laten cijfers van het CBS zien dat alle gemeenten in de Achterhoek in 2022 te maken hebben gehad met een bevolkingsgroei. Ook laat de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030, vastgesteld op 4 maart 2023, zien dat er sprake is van een woningtekort. Hieruit kan opgemaakt worden dat het deels omzetten van de bestemming en realiseren van een extra woning goed aansluit op het huidige beleid. Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat er niets gebouwd zal worden. De bestaande bebouwing wordt geschikt gemaakt als woning. Bovendien wordt met de voorgenomen ontwikkeling extra natuur en water ontwikkeld. Door het toevoegen van natuur en water wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt en verbeterd. Ten slotte wordt opgemerkt dat de mogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven/woningen niet worden aangetast door deze wijziging.

3.3.2. REGIONALE WOONAGENDA ACHTERHOEK 2023-2030

Na een krimpperiode is de woningmarkt in de Achterhoek de afgelopen jaren fors aangetrokken. De woningmarkt in de regio staat onderdruk en er is sprake van een tekort aan woningen. Met name voor de starters en jonge gezinnen, zij-instappers, ouderen, arbeidskrachten en specifieke aandachtsgroepen geldt dat zij niet een betaalbare woning kunnen kopen, omdat er geen aanbod is. Binnen de regio Achterhoek moeten



11.500 extra woningen worden gerealiseerd. Hiermee moet het mogelijk worden voor iedereen om een woning te kunnen bezitten. Waar de regionale productie de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar lag, wordt dit opgetrokken naar 1.200 woningen per jaar. De regio Achterhoek investeert de komende jaren fors in een toename van betaalbare woningen. De regio Achterhoek zoekt daarbij aansluiting bij de ambities van het Rijk, om tot en met 2030 2/3 van alle nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. De gemeente Oude IJsselstreek zal tot en met het jaar 2030 circa 1.500 woningen realiseren. 450 van deze woningen zullen vallen binnen de sociale huursector. Daarnaast wil de gemeente 75 woningen realiseren met een sociale huurgrens tot € 1.000 per maand. Tevens wil de gemeente 484 woningen gerealiseerd hebben die vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Het totaal aantal betaalbare woningen komt uit op 1.009 en dat betekent dat 491 woningen in de vrije sector worden ontwikkeld.

Toetsing Regionale Woonagenda 2023-2030

Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning gerealiseerd in de vrije sector, hetgeen in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda 2023-2030. Hierbij dient wel gemeld te worden dat de betaalbaarheid grotendeels wordt bepaald door de grootte van de planlocatie in combinatie met de woning. Als alleen naar de woning wordt gekeken, kan gesteld worden dat het onder de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 ligt.

Er is naast het realiseren van een extra woning, ook veel aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het daar omheen gelegen terrein. De woning wordt gerealiseerd in samenhang met een groene omgeving die de leefbaarheid ten goede komt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan aansluit bij de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.

3.3.3. KWALITATIEVE TOETSINGSCRITERIA VOOR WONINGBOUW IN DE ACHTERHOEK

Op 20 juni 2019 heeft de Thematafel Wonen en Vastgoed van de regio Achterhoek een regionaal kader voor de toe te voegen woningbouw in de Achterhoek afgesproken en goedgekeurd. Dit regionale kader wordt beschreven in het beleidsdocument "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek", dat op 26 september 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleidsdocument beschrijft niet alleen het regionale kader, maar ook de werkwijze en het monitoren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Het vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 is vastgesteld.

De reden voor het opstellen van de "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek" is het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO), dat aantoont dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen in de regio Achterhoek. Dit betekent dat er extra woningen nodig zijn boven op het aantal dat is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Het beleidsdocument geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt te zien valt, zoals woningen voor starters en senioren. Het beleidsdocument stelt drie kwaliteitscriteria voor woningbouwinitiatieven voor, waaronder de behoefte aangetoond moet zijn, voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed, en inbreiding gaat voor uitbreiding.

Een vierde niet-kwalitatief criterium is opgenomen om de realisatietermijn van goedgekeurde plannen te bepalen en actief te sturen op veranderende marktomstandigheden. Er is ook een monitor opgenomen in het beleidsdocument om zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten van het beleid te volgen.



Toetsing Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

Met het deels wijzigen van de bestemming en het mogelijk maken van een woonbestemming en het toevoegen van natuur en water wordt tegemoetgekomen aan de beleidsdoelen van de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Er wordt alleen een wijziging (deels) van de bestemming beoogd, waarbij meer natuur en water zal worden gerealiseerd, daarom valt dit buiten de verdere toetsing van de locatie aan de kwaliteitscriteria.

3.4. GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1. TOEKOMSTVISIE OUDE IJSELSTREEK

De visie voor de toekomst is ontstaan door de vele gesprekken in bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen, waarbij de termen “leven” en “het maken” als een rode draad door de visie lopen.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft zeven opgaven geformuleerd om maatschappelijke uitdagingen aan te gaan en de gemeente en de gemeenschap verder te laten groeien. Deze opgaven omvatten onder andere het benutten van de mogelijkheden van de Oude IJssel als zone voor toerisme, recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen, het ontwikkelen van een bloeiende lokale economie met drie duidelijke clusters, het ontwikkelen van een multifunctioneel agrarisch buitengebied, het optimaliseren van duurzame en nieuwe vormen van energie, het versterken van de groene parels van de gemeente, het creëren van mogelijkheden voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen, en het openhouden van een blanco hoofdstuk, genaamd “Het Witte Vel”, om in te springen op nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

Toetsing Toekomstvisie Oude IJsselstreek

Met het deels wijzigen van de bestemming en daarmee het mogelijk maken van een woonbestemming wordt tegemoetgekomen aan de beleidsdoelen van de Toekomstvisie Oude IJsselstreek. Immers er zal sprake zijn van een levensloopbestendige woning, welke in een gebouw gerealiseerd zal worden waar momenteel minder prioritaire activiteiten plaatsvinden.

3.4.2. STRUCTUURVISIE OUDE IJSELSTREEK 2025

De gemeente Oude IJsselstreek heeft met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 een duidelijke visie opgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente.

Een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid is de ontwikkeling van de gemeente als een dynamische gemeente. Dit betekent dat er oog is voor een goede balans tussen wonen, werken en recreëren. Bij het realiseren van deze balans wordt gestreefd naar het plaatsen van de juiste woning op de juiste plek.

Naast het realiseren van de juiste woning op de juiste plek, spelen ook de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid een belangrijke rol. Hierbij wordt rekening gehouden met factoren als groen en water, duurzaamheid, veiligheid en sociale cohesie. Het is belangrijk dat de gemeente Oude IJsselstreek zich blijft ontwikkelen op deze gebieden om de kwaliteit van wonen, werken en recreëren te verbeteren.



Toetsing Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gevraagde ontwikkeling draagt bij aan de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Het gaat hier om een omzetting (deels) van de bestemming waarbij voor een gedeelte woonbestemming wordt gevraagd, waarna een woning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Met deze beperkte uitbreiding van de huidige woningvoorraad, waarbij er geen sprake is van bouwactiviteiten, immers het gebouw staat er al, wordt het landschap in de Achterhoek niet aangetast. Wel zal een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit worden aangevraagd. Hiermee zal ook worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke bouwregels.

Doordat er gewoond mag worden, zal er meer onderhoud worden gepleegd op de planlocatie hetgeen ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarde alleen maar zal verbeteren.

3.4.3. WOONVISIE GEMEENTE OUDE IJSELSTREEK

Op 14 december 2017 is de Woonvisie 2018 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze woonvisie is een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda en maakt gebruik van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek). De woonvisie richt zich voornamelijk op vier belangrijke onderwerpen, namelijk de sociale huurvoorraad, woonzorg, verduurzaming en waarde behoud van de woningvoorraad. De belangrijkste onderwerpen van deze woonvisie zijn:

1. Woonzorg.
2. De sociale huurvoorraad.
3. Woningvoorraad en waarde behoud.
4. Verduurzaming.

Toetsing Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

De woonvisie wijst op een gebrek aan woningen voor kleine huishoudens, vooral voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag te voldoen, wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe projecten die gericht zijn op deze doelgroepen. De woning wordt als een levensloopbestendige woning ingericht, waardoor de woning goed geschikt is voor senioren.

3.4.4. LOKALE KWALITEITSCRITERIA WONINGBOUW OUDE IJSELSTREEK

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de “Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw” vastgesteld. Deze criteria zijn bedoeld als aanvulling op de Regionale Woonagenda 2015-2025 en zijn door de overige Achterhoekse gemeenteraden ook vastgesteld. De lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek zijn op 20 februari 2020 vastgesteld als verdere uitwerking van de Kwalitatieve toetsingscriteria en vormen samen het nieuwe kader voor het toetsen van woningbouwplannen. Om aan de woningbehoefte van de komende jaren te voldoen, is het noodzakelijk om naast leegstaand vastgoed ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties, zoals verdichting op een bestaande kavel, woningbouw in een gat in de bestaande stedenbouwkundige structuur en verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming agrarisch, groen of tuin. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen, namelijk:

1. Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed.
2. De behoefte is aangetoond.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding.



Toetsing Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Met het wijzigen van de bestemming en het mogelijk maken van een woonbestemming wordt tegemoetgekomen aan de beleidsdoelen van de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw Oude IJsselstreek. Er worden geen nieuwe bouwwerken gebouwd. De bestaande bebouwing wordt gebruikt, waarbij alleen een interne verbouwing zal plaatsvinden. Er zal een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (interne verbouwing) worden aangevraagd. Hiermee zal ook worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke bouwregels. De gevraagde ontwikkeling valt buiten de verdere toetsing van de kwaliteitscriteria. Toch is een beoordeling gemaakt, zie hieronder:

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar nu al een gebouw aanwezig is en het betreft deels een omzetting van de huidige bestemming naar bestemming wonen. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de regionale kwaliteitscriteria en beoogde doelgroepen.

De lokale kwaliteitscriteria voor het toepassen van de regeling voor bouwen op inbreidingslocaties wordt hieronder getoetst:

1. De locatie is bebouwd en ligt in het Buitengebied van Sinderen.
2. Het gebouw is sinds 1965 ter plaatse gesitueerd en valt onder overgangsbepalingen. Het voldoet daarmee aan de eisen van rooilijn, bebouwingshoogte, bouwvlak, afstand tot zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde.
3. Inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur. Het betreft een reeds bestaande bebouwing en is daarmee afgestemd op de naastgelegen bebouwing.
4. Ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten. De woning sluit direct aan op de Kroezendijk. Deze weg is nu al bereikbaar voor de hulpdiensten.
5. Er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen/ gebouwen. Het gebouw is gelegen op een afstand van ruim 75 van de (bedrijfs)woning aan de Kroezendijk 5 en op een afstand van ruim 95 meter van de (bedrijfs)woning zuidelijk gelegen.
6. Het woningbouwplan moet voldoen aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP). Op de planlocatie kunnen meer dan 6 voertuigen parkeren. Er wordt voldaan aan de parkeernorm 2 parkeerplaatsen (CROW: koop/ huis, vrijstaand niet stedelijk). Er zijn meer dan 6 parkeerplaatsen aanwezig op de planlocatie.
7. Zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied). Het gebouw staat er al. Er zal geen extra bebouwing worden gerealiseerd, daarom wordt voldaan hieraan.
8. Zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen/ open ruimte (plein-, speel en parkeerterrein. Het betreft eigendom van de initiatiefnemer en het gebouw staat er al.
9. Niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn die de ontwikkeling in de weg staan.

Het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

3.4.5. VISIE OP LANDSCHAP, NATUUR EN GROENE KERNEN

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) is ontwikkeld met inbreng van bewoners, organisaties en verenigingen en biedt een gewenst beeld van de toekomst. Deze visie geeft richting aan de ontwikkeling van het landschap in zowel het buitengebied als de kernen, met de nadruk op het versterken van de kenmerkende landschappen in samenhang met de toekomstige ontwikkelingen.

De visie beschrijft ook de gewenste groenstructuur in de kernen. Hoewel de gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van de visie, moet het vooral anderen stimuleren om bij te dragen aan een groene en gezonde leefomgeving.

Toetsing Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

Er zal niets worden gebouwd. Immers het gebouw staat er al. Wel zal doordat er gewoond wordt vaker onderhoud worden gepleegd aan al het groen dat op de planlocatie staat. Dit zal een impuls geven aan de ruimtelijke en landschappelijk kwaliteit van de locatie. Ook zal extra groen en water worden toegevoegd.

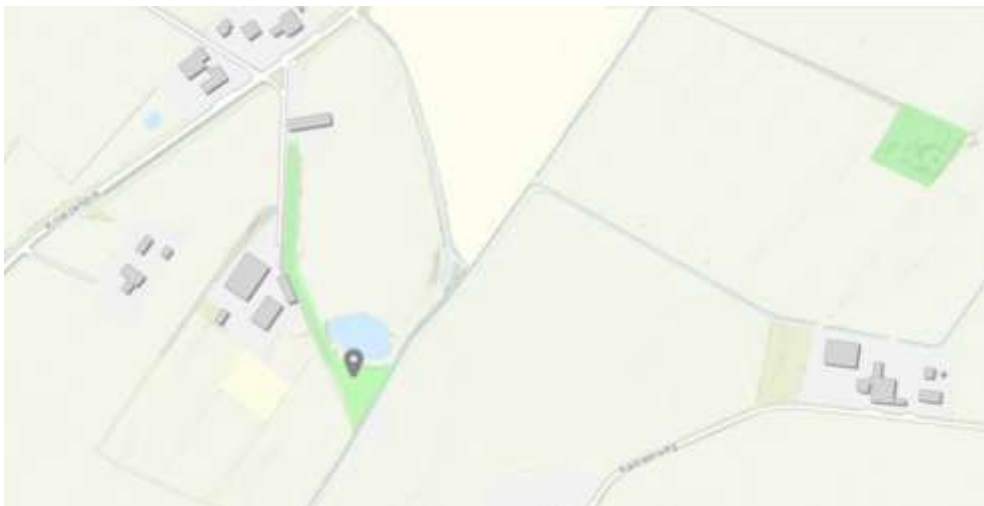


Afbeelding 1.19: Planlocatie met groen

3.4.5.1. OUDE BOSGROEIPLAATS

De planlocatie is tevens voor een klein gedeelte gelegen op een oude bosgroeiplaats, zie afbeelding 1.20.

Bij de realisatie van natuur is hier al rekening mee gehouden. Er zullen bomen worden aangeplant en een kikkerpoel worden aangelegd. Echter deze activiteiten vinden plaats buiten deze Oude bosgroeiplaats. Hiermee en met het opnemen van extra waarborgen in de planregels is de instandhouding van deze Oude bosgroeiplaats gegarandeerd. Vanuit dit aspect ontmoet het plan geen belemmeringen.



Afbeelding 1.20: Locatie Oude bosgroeiplaats



3.4.6. KLIMAATAGENDA 2022-2026

Op 18 januari 2022 is de Klimaatagenda 2022-2026 vastgesteld. Met deze agenda wordt de visie en ambitie voor een klimaatbestendige gemeente aangekondigd. Ook is in een uitvoeringsagenda voor 2022 tot en met 2026 beschreven welke acties er ondernomen moeten worden om klimaatbestendig te worden en welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering (droogte, wateroverlast, overstromingen en hittestress) aan te pakken. De effecten van klimaatverandering worden in het beleidsstuk opgedeeld in vier hoofdthema's, namelijk:

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

Toetsing Klimaatagenda 2022-2026

Met de toevoeging van extra groen en water wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de planlocatie verder versterkt. Bovendien wordt door het aanplanten van meer bomen en het realiseren van extra waterpartijen de hittestress verminderen. Het huidige grasoppervlak zal hierbij gedeeltelijk plaatsmaken voor bomen en water, wat resulteert in een verbeterde verdamping en schaduwvorming. Dit draagt direct bij aan een lagere temperatuur op hete dagen, wat gunstig is voor de vitaliteit van de aanwezige en nieuw aan te planten vegetatie. Bomen bieden niet alleen schaduw maar verhogen ook de luchtvochtigheid en zorgen via evapotranspiratie voor verkoeling. Waterpartijen vergroten de capaciteit om warmte te absorberen en helpen bij het reguleren van de lokale temperatuur.

Een verdere toetsing aan de klimaatatlas is niet nodig omdat er niets wordt gebouwd en ook niets wordt gewijzigd waardoor klimaatbestendigheid in het geding komt. Sterker nog door toevoeging van extra groen en water(bergingscapaciteit) zal er sprake zijn van positieve effecten, zie hiervoor. Wel zal een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit worden aangevraagd. Hiermee zal ook worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke bouwregels.



3.4.6. WELSTANDSNOTA

Op 19 september 2013 heeft de gemeenteraad de herziene welstandsnota goedgekeurd, die op 20 september 2013 in werking is getreden. De welstandsnota (ook wel bekend als de Nota Ruimtelijke Kwaliteit) wordt gebruikt als leidraad bij de beoordeling van bouwplannen waarvoor een vergunning is aangevraagd.

Toetsing Welstandsnota

De planlocatie valt in welstandsniveau 2 en het betreft bestaande bebouwing. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal ook de toetsing vanwege welstand plaatsvinden. Gezien het feit dat het een bestaande bebouwing betreft en er verder geen werkzaamheden aan de gevels zullen plaatsvinden, kan worden geconcludeerd dat het plan geen belemmeringen zal ontmoeten vanuit dit aspect.

3.4.7. UITNODIGINGSKADER WONEN BUITENGEBIED GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Het "Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek" heeft tot doel om te voldoen aan de behoeften van de samenleving voor wonen in landelijke gebieden. Het nieuwe beleid is flexibeler dan het vorige en biedt ruimte voor ongeveer 80% van de initiatieven via standaard beleid. Voor initiatieven die niet binnen het standaard beleid passen, biedt het kader maatwerkopties.

Het kader wil voorkomen dat leegstaande gebouwen in landelijke gebieden de leefbaarheid en aantrekkelijkheid verminderen. Dit kan gebeuren door verpaupering, ondermijning en asbestproblemen. Het kader moedigt het gebruik van deze gebouwen aan voor alternatieve doeleinden en geldt niet alleen voor agrarische gebouwen.

Kwaliteitsverbetering is een belangrijk uitgangspunt, waarbij elk initiatief de ruimtelijke kwaliteit moet verbeteren, zoals vastgelegd in een erfinrichtingsplan. Dit plan behandelt de erfinrichting, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van de bebouwing.

Er worden verschillende maatregelen genomen om ontwikkelruimte te creëren, zoals sloop van gebouwen en asbesthoudende structuren, evenals de aanleg van landschapselementen. Deze ontwikkelruimte kan worden gebruikt voor woningbouw, zowel op hetzelfde moment als op andere locaties.

Het kader reageert op veranderende woonbehoeften door meer ruimte te bieden voor verschillende soorten woningen in landelijke gebieden, inclusief betaalbare woningen en Tiny houses. Dit draagt bij aan de versterking van de kwaliteit van landelijke gebieden en de invulling van de behoefte aan diverse woonconcepten in deze regio.

Landschappelijke inpassing

Het kampenlandschap in de omgeving van Terborg, Silvolde, Breedenbroek, Sinderen, Varsseveld, Westendorp en Heelweg oost en west in de Achterhoek wordt gekenmerkt door kleinschalige landbouw. De bebouwing bevindt zich op de hogere delen van dit landschap, die geschikt waren voor akkerbouw. De akkers werden omgeven door houtwallen en houtsingels om ze te beschermen tegen vee en wild, wat bijdroeg aan de kleinschaligheid van het landschap. Door eeuwenlange bemesting met mest en heideplaggen werden de akkers steeds hoger en ontstonden er steile randen. Boerderijen lagen verspreid aan de randen van de akkers, en landbouw bestond uit zowel graanteelt op de akkers als veeteelt langs de beken.



Het huidige kampenlandschap bevat nog steeds kenmerkende elementen, zoals kleine bosjes, bomenrijen, singels en houtwallen, evenals T-boerderijen met voorhuizen met allure. Het landschap vertoont nog steeds onregelmatige blokvormige verkavelingspatronen, en de afwisseling tussen bouwland en grasland is nog steeds duidelijk zichtbaar. De beken zijn meestal gekanaliseerd. Het kampenlandschap is een karakteristiek en historisch belangrijk onderdeel van de Achterhoekse omgeving.

Toetsing Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek

De voorgenomen ontwikkeling betreft deels omzetting van de huidige bestemming naar toekomstige bestemming wonen en gebruik wonen.

Analyse vanwege Handelingskader met ontwikkelopgave en oplossingen

1. Er zal ontwikkelruimte worden gecreëerd door landschapselementen (hoofdstuk 3.1, blz. 9);
2. Door aanleg van landschapselementen (hoofdstuk 3.5, blz. 10) mag voor elke 100 m² aan landschapsinrichting 1 punten worden gerekend.
3. Het betreft een erf in het buitengebied. Totaal zal 473,2 m³ wordt voor wonen gereserveerd en gebruikt, rest van het gebouw is voor het houden van schapen (172,75 m³).
4. Aangezien maximale inhoud onder 500 m³ blijft, moeten 80 punten worden ingezet (hoofdstuk 4.4, blz. 11).
5. Het betreft een bestaand gebouw en er mag gerekend worden met 75% van het totaal (hoofdstuk 4.5 blz. 14).
6. Vorenstaande levert een totaal aantal punten op van 60.
7. Omdat het een nieuw erf betreft (hoofdstuk 4.3, blz. 12) dient per 25m³ te ontwikkelen woongebouw 25 m² aan landschapselementen worden aangelegd.

De berekening

	Punten en/of m2	bestaand gebouw	Totaal punten	hoeveel m2 landschapelementen	Totaal
Inhoud woning <500m3	80	75%	60	6.000	6.000
nieuw erf	500				500
Totaal aan landschapselementen					6.500

Afbeelding 1.21: tabel met berekening aantal vierkante meters te ontwikkelen natuur

LANDSCAPE SITE PLAN OF UNIVERSITY OF BAGHDAD, IRAQ

Grassland
Water
Road
Building
Plant
Tree

Afbeelding 1.23: plattegrond van de beoogde woning.

Berekening vloeroppervlak en inhoud van alle vertrekken binnen het gebouw

PLATTEGROND

STEENSTRAAT

DEKSTRAAT

Opp. vloer : 14,4 m²
Inhoud : 5,3 m³

Opp. vloer : 7,5 m²
Inhoud : 34,5 m³

Opp. vloer : 27,55 m²
Inhoud : 59,2 m³

Opp. vloer : 80,25 m²
Inhoud : 275,5 m³

Opp. vloer : 27,8 m²
Inhoud : 81,55 m³

Opp. vloer : 7 m²
Inhoud : 23,4 m³

Opp. vloer : 8,6 m²
Inhoud : 21,15 m³

Opp. vloer : 28 m²
Inhoud : 43,75 m³

Opp. vloer : 58,5 m²
Inhoud : 222,75 m³

De in deze kleur aangegeven vertrekken hebben een totale inhoud van : 479,25 m³

De in deze kleur aangegeven vertrekken hebben een totale inhoud van : 89,25 m³

Totaal van alle in kleur aangegeven vertrekken hebben een inhoud van : 479,2 m³



Naast vorenstaande wordt opgemerkt dat met het creëren van een woning er sprake zal zijn van sociaal-maatschappelijke meerwaarde. Immers er zullen twee personen permanent verblijven, zodat de burens altijd een beroep op ze kunnen doen indien nodig. Ook zijn er al zonnepanelen aanwezig en worden deze uitgebreid. Tevens zal er een warmtepomp en een thuisbatterij worden geïnstalleerd, zie hoofdstuk 2.2.1. De gasaansluiting zal alleen dienen als noodvoorziening en zal mogelijk in de toekomst worden verwijderd.

Met de toekenning van de bestemming wonen (deels) wordt voorkomen dat de planlocatie en het gebouw verloederd geraken. Bovendien wordt een kwaliteitsverbetering bereikt en komt de ontwikkeling tegemoet aan hetgeen in het Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek is gesteld.

Toetsing Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek

Met de ontwikkeling van circa 6.500 m² aan nieuwe landschapselementen die passen in het Kampenlandschap wordt voldaan aan de eisen uit het Uitnodigingskader wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek.

Erfinrichting

Voor de erfinrichting zal niet worden afgeweken van hetgeen nu al het geval is. Er zal een oprijlaan zijn met aan weerszijden groen. Aan het einde van de oprijlaan zal het mogelijk zijn om voertuigen te parkeren. Aan de zijkant van het gebouw waar de schapen worden gehouden, zal wat materiaal te vinden zijn dat noodzakelijk is voor de schapen en onderhoud van het terrein.



Afbeelding 1.24: vergrootte afbeelding van de planlocatie.

Hieronder zijn afbeeldingen 1.16 en 1.17 van de locatie opgenomen waarop de bestaande bebouwing zichtbaar is.



Afbeelding 1.25: Close-up van de achtergevel



Afbeelding 1.26: foto van zij- en achtergevel



4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. BODEM

Het beschermen van de bodemkwaliteit is een onderdeel bij de afweging van de aspecten van de fysieke leefomgeving. Ter bescherming van de bodemkwaliteit zijn instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de kwaliteit van de bodem.

Onderzoek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de Nota bodembeheer en bodemkwaliteitskaart regio Achterhoek 2021 vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart wordt de algemene bodemkwaliteit van een gebied aangegeven. Voor de locatie geldt dat de ontgravingskaart de kwaliteit van de bovengrond (0,0 - 0,5 meter minusmaaiveld) als landbouw/natuur kwalificeert. Dit betekent dat er geen verontreinigingen worden verwacht. Er wordt niets gebouwd. Ook bij het aanplanten zal de grond niet of nauwelijks worden geroerd. Bij het realiseren van de vijver zal grond vrijkomen, echter dat wordt toegepast in de directe omgeving langs de waterkant. Hierdoor is er geen noodzaak aanwezig om een bodemonderzoek uit te voeren voor bodem. Echter door de omgevingsdienst Achterhoek is aangegeven dat er verharding aanwezig is voor het gebouw. Deze verharding is verdacht voor asbest, daarom heeft de omgevingsdienst Achterhoek geadviseerd om een bodemonderzoek naar asbest uit te voeren.

Toetsing bodemkwaliteit

Door APS Milieu B.V. is op 10 juni 2025 een bodemonderzoek naar asbest in de verharding uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen visueel asbestverdacht materiaal op het maaiveld of in het opgegraven puingranulaat is aangetroffen. Ook blijkt dat er analytisch sprake van een gewogen gehalte van 7 mg/kg ds. Dit gehalte ligt ruim onder de samenstellingswaarde (100 mg/kg ds) en ruim onder de toetswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds). Deze onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de functiewijziging van het perceel.

4.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8. Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (artikel 3.7. Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.



In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Archeologisch waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening gemeente Oude IJsselstreek

Bij activiteiten waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Grootste gedeelte van de locatie is op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan (oud bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017) van de gemeente Oude IJsselstreek aangewezen als dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Dit betekent dat er verplichting tot archeologisch vooronderzoek geldt als de ingrepen groter zijn dan 250m² en er dieper wordt gegraven dan 30 cm.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt alleen een gedeeltelijke wijziging van bestemming aangevraagd. Er zullen geen activiteiten plaatsvinden waarbij grond geroerd zal worden. Het aanplanten van groen zal niet gebeuren op een diepte van meer dan 30 cm. Water zal buiten de aangewezen dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" worden gecreëerd, waardoor er geen verplichting bestaat tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Uiteraard geldt wel de verplichting tot het melden van archeologische toevalsvondsten, zoals in artikel 5.10 van de Erfgoedwet is opgenomen. In voorkomende gevallen zal contact worden opgenomen met de verantwoordelijke medewerker van de gemeente.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het plangebied is aangewezen als overige zone Houtwal, Reliëf en Zandwegen. Echter bestaand gebouw blijft staan en anders dan interne verbouwingswerkzaamheden, zullen er geen wijzigingen aan het gebouw plaatsvinden. Hiermee is er geen sprake van strijdigheid met hiervoor genoemde aspecten. Ook zijn er in de directe omgeving geen monumenten aanwezig en is er geen sprake van beschermd stads-/dorpsgezicht.

Toetsing Archeologie en Cultuurhistorie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen, omdat er alleen een kikkerpoel wordt gegraven, welke minimaal 1 meter diep zal zijn. Verder zullen er bomen worden geplant, echter dat zal ook in ondiepe grond zijn. Hierdoor is er geen sprake van belemmeringen voor cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



4.3. NATUUR

Ruimtelijke plannen en ingrepen moeten voldoen aan de geldende natuurwet- en regelgeving. Met ingang van 1 januari 2024 wordt de bescherming van natuurwaarden in Nederland geregeld via de Omgevingswet (hierna: Ow). Onder deze wet vallen de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten die genoemd worden in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, nationale soorten en houtopstanden. Daarnaast worden natuurgebieden planologisch beschermd via het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN).

Stikstof en Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, NSG Hetter Millinger Bruck, mit Erweiterung (Duitsland), ligt op circa 8 kilometer van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Korenburgerveen ligt op meer dan 16 kilometer afstand. Beide gebieden zijn aangewezen op basis van de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR).

Gezien de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden is het maken van Aeriusberekening niet nodig. Bovendien zal alleen bij het aanleggen van de vijver materieel ingezet worden. Het aanplanten van groen gebeurt veelal met de hand of er worden elektrische machines gebruikt. Aan de beoogde woning zullen geen werkzaamheden plaatsvinden waar zwaar materieel bij nodig is. Er wordt dan ook geen depositie van stikstof verwacht bij de Natura 2000-gebieden door dit project.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt geheel buiten de grenzen van NNN-gebieden. Gezien de omgevingsverordening Gelderland geen externe werking voor NNN-gebieden kent, is een negatief effect op voorhand uitgesloten.

Soortbescherming

Voor de beoordeling van mogelijke effecten op beschermde soorten is door Elsen Ecology op 13 mei 2025 een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie luidt: "Verblijfplaatsen en/of leefgebied van beschermde vogels, zoogdieren, amfibieën, reptielen vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen worden niet negatief beïnvloed door de werkzaamheden die worden verricht in het plangebied en kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten op basis van de fysieke kenmerken en/of ligging van het plangebied.

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied ligt niet nabij een Natura 2000-gebied en er worden geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Een uitgebreide toetsing in het kader van de Omgevingswet is daarom niet nodig".

Bij werkzaamheden zal een deskundige aanwezig, zodat te allen tijde gegarandeerd is dat soorten niet in het geding zijn.

4.4. GELUID

Voor het beschermen van de gezondheid en het milieu staan in het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn er regels opgenomen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden



specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn de waarden bepaald (artikel 22.57).

Situatie plangebied

Deze ontwikkeling gaat uit van een wijziging van een bestaand gebouw met agrarische functie naar een reguliere woonfunctie. Door beperking en omzetting van de agrarische functie naar het hobbymatig houden van schapen wordt een geluidbelastende activiteit planologisch verwijderd. Er wordt een reguliere woning toegevoegd, hetgeen een geluidgevoelig gebouw is/wordt. Geluidgevoelige gebouwen dienen te worden beschermd tegen geluidhinder afkomstig van (spoor)wegen, industrieterreinen en omliggende bedrijvigheid. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Railverkeerslawaaï

In de directe omgeving is geen spoorweg aanwezig. Er is geen sprake van geluidhinder afkomstig van spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt aan de Kroezendijk. Dit is weg waar veelal bestemmingsverkeer gebruik van maakt en waarmee sprake is van lage verkeersintensiteiten (minder dan 1.000 voertuigen per etmaal). Aangezien er sprake is van lage verkeersintensiteiten is geen wegverkeerslawaaï te verwachten. Daarom kan ook een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaai

Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein in de omgeving en daarom is geluidhinder afkomstig van gezoneerde industrieterreinen ook niet aan de orde.

Solitaire bedrijvigheid

Onder onderdeel “Activiteiten en milieuzonering” is verantwoord dat er voldoende afstand is tot de bestaande bedrijven en daarmee er geen sprake van belemmeringen voor de bedrijven. Ook is er vanwege de afstanden geen sprake van hinder van de bedrijven voor de beoogde woning te verwachten. Vanuit aspect geluid zijn geen belemmeringen voor het plan.



4.5. LUCHTKWALITEIT

Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn in paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. Deze regels bevatten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Locaties met hoge concentraties van deze stoffen worden aangeduid als aandachtsgebieden, waar overheden expliciet moeten toetsen aan de omgevingswaarden. Wanneer een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is een toetsing niet vereist. Volgens het Bkl vallen de volgende projecten onder NIBM:

- Tot 1.500 woningen met een enkele ontsluitingsweg.
- Tot 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen.
- Kantoren tot 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Daarnaast zijn enkele specifieke activiteiten altijd toetsingsplichtig, zoals:

- Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- De aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of de wijziging van een tunnel met een verlenging van minimaal 100 meter.
- De aanleg van een auto(snel)weg.

Voor andere ruimtelijke ontwikkelingen die niet in de Regeling NIBM staan genoemd, geldt dat de bijdrage aan NO₂ en PM10 minder moet zijn dan 3% van de grenswaarden om als NIBM te worden beschouwd.

Toetsing aan Luchtkwaliteit

Er wordt een gedeeltelijke omzetting van de bestemming gevraagd en na omzetting het gebruik van één woning beoogd waarvoor bestaand gebouw wordt gebruikt. De toevoeging van één woning draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging.

Er zal extra natuur en water worden toegevoegd. Er zijn geen veehouderijen in de directe nabijheid. Uit de Atlas van Leefomgeving blijkt dat de Actuele Lichtkwaliteitsindex (LKI) goed is. De actuele concentratie fijnstof PM10 is ook goed. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering zal opleveren voor het plan.

4.6. GEUR

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Geurnormen voor het houden van dieren bestaan voor sommige diersoorten uit afstanden en voor sommige diersoorten uit geurwaarden. Deze normen staan in het omgevingsplan (paragraaf 22.3.6). De geurnormen beogen mede een omgekeerde werking te hebben. De normen dienen niet alleen als toetsingskader voor milieuvergunningen, maar geven ook aan welke geurbelasting de gemeente aanvaardbaar vindt op het platteland.

Toetsing Geur

Met dit TAM-omgevingsplan wordt de bestemming gedeeltelijk gewijzigd en wordt bestaande gebouw gebruikt als woning. Een woning is een geurgevoelig gebouw. In de omgeving vinden enkele bedrijfsactiviteiten plaats die voor geurhinder kunnen zorgen. Dit betreft Sitec Metaalbewerking, gevestigd aan de Kroezendijk 3. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 75 meter. En het betreft Hoefmederij Nico Kleintjes, gevestigd



aan de Kroezendijk 9. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 95 meter. Op dit perceel worden mogelijk landbouwhuisdieren gehouden. Hiervoor geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarom wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van geurhinder. Omgekeerd gezien worden de activiteiten niet belemmerd door dit plan. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.7. MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN

Het aspect milieubelastende activiteiten gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving (VNG handreiking activiteiten en milieuzonering). In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project. Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.59 en artikel 5.92 blijkt dat geluid en geur verantwoord moeten worden.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De "Vereniging van Nederlandse Gemeenten" (VNG) heeft in 2019 de uitgave "Milieuzonering nieuwe stijl" gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, met concrete milieubaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart is vervangen door de VNG-uitgave "Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024". Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur. Het gebied kan als gemengd gebied met wonen (functiemenging) worden getypeerd. Dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals veehouderij, staalbewerking, etc.

Onderzoek

De bedrijfsfuncties zijn gelegen op een afstand van circa 75 meter en circa 95 meter, zie afbeelding 1.18. Echter door één bewoner is aangegeven dat het houden van paarden hobbymatig plaatsvindt. Desondanks is getoetst aan “Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024”. Doordat in het gebied bedrijfsfuncties gemengd voorkomen met woonfuncties, kan op grond van hiervoor genoemde handreiking worden gesproken van een gemengd gebied.



Afbeelding 1.27: planlocatie t.o.v. de omgevingsbebouwing

Geluid

Voor geluid geldt op basis van de handreiking een basiswaarde van 50 dB(A) op 50 meter. Aangezien de bedrijfsactiviteiten op een afstand liggen dat groter is dan 50 meter kan worden uitgegaan dat voldaan wordt aan de eisen en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur

Voor geur geldt op basis van de handreiking op een bedrijventerrein of ander werkterrein de basiswaarde van 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel en 2 ouE/m³ als 99,9 percentiel op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De afstand van de beoogde woning tot de paardenhouderij is circa 95 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsnorm en eisen voor geur, waarmee er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Overigens is ter bevestiging is ook getoetst aan de oude handreiking “Milieuzonering nieuwe stijl” uit 2019. Ook uit deze toetsing blijkt dat er geen sprake is van beperkingen voor geluid en geur, zie hieronder.

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied van Sinderen dat als een rustige woonwijk beschouwd zou kunnen worden als alleen gekeken wordt naar de bebouwing (gelegen op een groter afstand van elkaar). De bedrijfsfuncties zijn gelegen op een afstand van circa 75 meter en circa 95 meter. Echter doordat in het gebied bedrijfsfuncties gemengd voorkomen met woonfuncties, kan op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering de afstand met 1 stap worden verkleind. Hiervoor geldt dat voor de bedrijfscategorieën een korte afstand genomen kan worden. Voor de categorie 1 en 2 (waar de bedrijven in de omgeving onder vallen) geldt dan als (grootste) richtafstand 10 meter respectievelijk 30 meter. Op meer dan 95 meter afstand zit een paardenfokkerij (hiervan is overigens door de bewoner in een telefoongesprek aangegeven dat het hobbymatig plaatsvindt). Maximale afstand hiervoor is 50 meter. Dit is het geval als niet gekeken wordt naar gemengd gebied. Omdat er sprake is van gemengd gebied, mag de afstand met 1 stap verminderd worden (zie hiervoor) naar 30 meter. Er bevindt zich ook een metaal bewerkend bedrijf in de omgeving. Het is in pandig en niet het



gehele pand wordt gebruikt. Daarom valt dit bedrijf onder SBI-code 2562/331 (overige metaal bewerkende industrie, in pandig, p.o. <200 m²). De maximale afstand die dan geldt (zonder correctie) is 50 meter. Echter ook hier moet vanwege gemengd gebied worden geconcludeerd dat de afstand met 1 stap verminderd kan worden en wel naar 30 meter. De werkelijke afstand tot de bedrijfsactiviteiten bedraagt circa 75 meter respectievelijk circa 95 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseisen.

Toetsing Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten geluid en geur geen belemmering vormen voor het initiatief.

4.8. OMGEVINGSVEILIGHEID

Gemeenten zijn verplicht om in hun omgevingsplan regels op te nemen over externe veiligheid, bijvoorbeeld wanneer zij nieuwe gebouwen toestaan in de nabijheid van een risicobron of wanneer zij nieuwe risicobronnen op hun grondgebied willen toestaan. Waar voorheen de regelgeving over externe veiligheid verspreid was over onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels nu gebundeld onder de Omgevingswet in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, onderscheidt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) drie categorieën waarvoor afstanden kunnen gelden: beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Voorbeelden van beperkt kwetsbare gebouwen zijn verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor maximaal 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen onder meer woningen (geen verspreide bebouwing), kantoren en sportgebouwen, waar meer dan 50 personen samenkomen. Nieuw in de Omgevingswet is de categorie zeer kwetsbare gebouwen. Hieronder vallen gebouwen die groepen mensen huisvesten die niet of nauwelijks zelfredzaam zijn, zoals onderwijsinstellingen, zorgcentra, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De invulling van het groepsrisico verschilt onder de Omgevingswet van die in het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Bij risicovolle activiteiten, zoals vastgelegd in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), schrijft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Dit zijn zones waar mensen zonder extra maatregelen binnenshuis onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen incidenten met gevaarlijke stoffen. Er zijn drie typen aandachtsgebieden, afhankelijk van de aard van het risico: brandaandachtsgebied (warmtestraling), explosieaandachtsgebied (overdruk) en gifwolkaandachtsgebied (giftige stoffen in de lucht).

Binnen deze aandachtsgebieden moet de gemeente in het omgevingsplan rekening houden met het groepsrisico, gedefinieerd als de kans dat binnen één jaar tien of meer personen overlijden door een ongewoon voorval. Dit is vastgelegd in artikel 5.15 van het Bkl. Om aan het groepsrisico te voldoen, mogen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties in een aandachtsgebied alleen worden toegestaan indien aanvullende maatregelen worden genomen. Dit kan bijvoorbeeld door de verblijftijd of het aantal personen te beperken, of door bouweisen op te leggen. Deze eisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn er met de Omgevingswet geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties geldt een grenswaarde van maximaal één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar), zoals bepaald in artikel 5.7 van het Bkl. Deze grenswaarde moet worden nageleefd in het omgevingsplan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen geldt de PR- 10^{-6} -contour als richtlijn, waarbij afwijking mogelijk is mits goed gemotiveerd. De PR-contouren en aandachtsgebieden zijn opgenomen in de bijlagen van het Bkl.

Seveso-inrichtingen

Seveso-inrichtingen, waarin gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of kunnen ontstaan bij verlies van procescontrole, zijn milieubelastende activiteiten zoals benoemd in paragraaf 3.3.1 van het Bal. Deze inrichtingen brengen risico's voor omgevingsveiligheid met zich mee. In bijlage VII van het Bkl staan de berekeningsmethoden voor plaatsgebonden risico's en aandachtsgebieden vermeld, waaronder E6 specifiek ingaat op Seveso-inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelden zowel nationale als internationale voorschriften, met als doel incidenten en emissies te minimaliseren. Deze regelgeving blijft buiten de Omgevingswet en valt onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). De ruimtelijke regels hieromtrent zijn echter geïntegreerd in de Omgevingsregeling. In bijlage VII van het Bkl worden de afstanden voor aandachtsgebieden gespecificeerd, zoals:

- 30 meter voor een brandaandachtsgebied;
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied;

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst aan welke wegen en spoorwegen aandachtsgebieden hebben. Dit is verder uitgewerkt in de Regeling basisnet, tabellen I en II.

Toetsing omgevingsveiligheid

Voor de beoogde ontwikkeling is onderzocht of er beperkingen of belemmeringen zijn op het gebied van omgevingsveiligheid. Uit de kaart van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er ter plaatse geen relevante risicobronnen zijn. Hierdoor is verdere verantwoording niet nodig. Een aanvullende toetsing van de risico's kan achterwege blijven. Vanuit dit aspect is er geen sprake van belemmeringen voor het plan.



Afbeelding 1.28: uitsnede uit Atlas van de Leefomgeving met alle risicobronnen zichtbaar



4.9. WATER

Het betrekken van het waterbelang bij ruimtelijke plannen is een essentieel instrument om te beoordelen in hoeverre deze plannen aansluiten op het beleid dat gericht is op het geven van meer ruimte aan water. Het doel is om in een vroeg stadium alle relevante belanghebbenden te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. Deze zogenoemde watertoets richt zich op alle wateren en waterhuishoudkundige aspecten die relevant zijn voor zowel het plangebied als de directe omgeving. Hierbij worden thema's als veiligheid (zoals het risico op overstromingen), wateroverlast en waterkwaliteit uitvoerig meegenomen.

Rijksbeleid: Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027, vastgesteld op 18 maart 2022, schetst de hoofdlijnen, principes en koers van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet anticipeert proactief op de verwachte gevolgen van klimaatverandering om overstromingen te voorkomen.

De belangrijkste nationale belangen die in het programma worden benoemd, zijn:

- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid, inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit.
- Het garanderen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Het onderhouden en versterken van een robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Het behoud en de ontwikkeling van hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- Het realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is.
- De bescherming en verbetering van natuur en biodiversiteit.
- Het behoud en de versterking van cultureel erfgoed en landschappelijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta realiseren.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta ontwikkelen.
3. Een schone en gezonde delta bevorderen met hoogwaardige natuur.

Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Dit beleid richt zich op een duurzaam en veerkrachtig water- en bodemsysteem dat ook in de toekomst tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten blijft functioneren. De provincie onderschrijft de Europese Kaderrichtlijn Water, die bepaalt dat uiterlijk in 2027 grond- en oppervlaktewater schoon en ecologisch gezond moeten zijn. Beschermde gebieden, zoals grondwaterbeschermingsgebieden, waterbergingsgebieden en Natura 2000-gebieden, zijn leidend in dit beleid. Samen met de Gelderse waterschappen en de landbouwsector wordt gewerkt aan waterretentie, overstromingspreventie en natuurontwikkeling in Natura 2000-gebieden.



Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel richt zich op vier thema's:

1. Klimaatrobuust gebied: Een balans tussen natte en droge perioden, weerbaar tegen extreem weer.
2. Veilig gebied: Veiligheid van dijken waarborgen, met oog voor duurzaamheid en biodiversiteit.
3. Circulaire economie en energietransitie: Bijdragen aan een 100% circulaire en klimaatneutrale economie tegen 2050.
4. Gezonde leefomgeving: Een schoon en ecologisch functionerend watersysteem dat biodiversiteit en natuurwaarden versterkt.

Watertoets

De Handreiking Watertoets van Waterschap Rijn en IJssel biedt de thema's die als uitgangspunt dienen voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om waterbelangen voldoende aandacht te geven in de plannen en zorgt ervoor dat initiatiefnemers in een vroeg stadium met het hoogheemraadschap overleggen.

In dit specifieke geval is een watertoets uitgevoerd door Asra Advies, zie bijlage 4. Uit de Watertoets blijkt dat er geen sprake is van belangen van het hoogheemraadschap die worden geraakt. Bovendien wordt extra natuur en water vijver gerealiseerd, wat positieve effecten op water met zich zal meebrengen.

Toetsing Water

Vanuit de toetsing op water zijn er geen belemmeringen te verwachten voor het plan.

4.10. MOBILITEIT EN PARKEREN

Voor de planontwikkeling geldt dat voldaan moet worden aan de gemeente eisen voor parkeren. Deze eisen staan in de gemeentelijke Parkeernota. Op basis hiervan geldt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een parkeernorm van 2,4. Dit betekent dat er minimaal 3 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Binnen het plangebied is er meer dan voldoende ruimte beschikbaar om in deze parkeervraag te kunnen voorzien. Er kunnen namelijk meer dan zes tot zeven voertuigen parkeren op het terrein.

Ontsluiting en verkeer

De planlocatie is reeds ontsloten via de Kroezendijk. Deze bestaande ontsluiting blijft in de toekomstige situatie in gebruik, waardoor er geen sprake is van het realiseren van nieuwe infrastructuur. De bereikbaarheid voor zowel bewoners als hulpdiensten blijft daarmee ongewijzigd en voldoende gewaarborgd.

Toetsing verkeer

Uitgaande van circa 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal (3 voertuigen x 3 bewegingen) zal de verkeersintensiteit op de Kroezendijk nauwelijks toenemen. De beperkte toename van verkeer en het gebruik van één ontsluiting vormen geen belemmering voor de capaciteit of de verkeersveiligheid van de omliggende wegen.

Toetsing parkeren

De lengte van het gemarkeerde gebied langs het gebouw is meer dan 35 meter. De breedte aan de smalle kant is circa 8 meter, aan de brede kant meer dan 13 meter. Bij schuin parkeren (ca. 60°) neemt een auto gemiddeld

2,5 meter breedte en 5 meter diepte in beslag. Omdat het een taps toelopende vorm is, passen er aan de brede kant meer auto's dan aan de smalle kant.

Er kan schuin geparkeerd worden met de voorkant van de auto richting het gebouw. Aangezien de breedte toeneemt van circa 8 m tot meer dan 13 m, kunnen er naar schatting 6 tot 7 auto's comfortabel diagonaal geparkeerd worden binnen het aangegeven vlak. Er zullen niet meer dan twee tot drie auto's aanwezig zijn, zodat geconcludeerd kan worden dat er meer dan voldoende parkeergelegenheid is op het terrein. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek.



Afbeelding 1.29: Lengte en breedte van parkeerterrein.

Op afbeelding 1.30 (zie hieronder) is te zien dat er twee voertuigen geparkeerd staan. Hieruit kan worden opgemaakt dat er gemakkelijk vier auto's erbij kunnen worden geparkeerd, echter aangezien er twee personen zullen verblijven die af en toe visite zullen ontvangen, worden er niet meer dan drie auto's verwacht.



Afbeelding 1.30: parkeerruimte in beeld gebracht met twee echt geparkeerde auto's en drie in vorm van een rood blokje.

De bestaande ontsluiting voorziet in een goede bereikbaarheid van de planlocatie. De beperkte verkeersgeneratie (circa 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal) leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt verkeer geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.12. KABELS EN LEIDINGEN

Een beperkingengebiedactiviteit is een activiteit die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kan verstoren. Denk hierbij aan infrastructuur zoals wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken (zoals rivieren). Voorbeelden van dergelijke activiteiten zijn het plaatsen van een grote mast naast een snelweg of het bouwen op een (zee)dijk.

Om de functie van deze werken of objecten te beschermen, worden beperkingen opgelegd binnen een specifiek aangewezen gebied rondom het werk of object. Dit gebied, het beperkingengebied, wordt door het bevoegd gezag op kaart vastgesteld. De opgelegde beperkingen zijn van toepassing op alle activiteiten die binnen dit gebied worden uitgevoerd.

Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings)leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving.

Toetsing Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

Het plangebied ligt niet binnen een beperkingsgebied en in verschillende paragrafen van hoofdstuk 4 zijn de mogelijke gevolgen van de buisleidingen, wegen en spoor beschreven en toegelicht. Hieruit volgt dat er geen sprake is van belemmeringen voor deze aspecten, omdat er geen buisleidingen aanwezig zijn en wegen en spoorwegen buiten invloedssfeer van de ontwikkeling liggen. Voordat met de aanplanten van natuur en graven van de vijver gestart zal worden, zal een Klim melding worden gedaan, waarmee wordt voorkomen dat kabels en leidingen worden geraakt tijdens de werkzaamheden.

4.11. MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

Met de Omgevingswet worden alle elementen van de fysieke leefomgeving geïntegreerd. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling.

Alleen de aspecten die relevant zijn voor de wijziging van het omgevingsplan worden besproken, waarbij wordt aangegeven hoe deze doorwerken in het plan.

De regelgeving over milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport moet opstellen, indien dat plan of programma een kader vormt voor besluiten over projecten zoals omschreven in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma in de zin van artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling) vallen onder andere de omgevingsvisie, programma's, omgevingsplannen en voorkeursbeslissingen. Voor plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport vereist is, bevat de Omgevingswet een generieke aanwijzing, die aansluit bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de categorieën projecten opgenomen waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of geringe wijzigingen, introduceert de Omgevingswet de plan-mer-beoordeling. Deze beoordeling is alleen vereist wanneer de activiteit naar verwachting aanzienlijke milieugevolgen heeft. Een plan-mer-beoordeling is eveneens van toepassing op plannen die een kader vormen voor mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet expliciet in het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.



De plan-mer-beoordeling is bedoeld om te toetsen of een plan aanzienlijke milieugevolgen met zich meebrengt.

Toetsing m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, is een plan-m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Het initiatief betreft de toevoeging van een woning in het buitengebied, wat neerkomt op een kleine wijziging binnen een beperkt gebied op lokaal niveau, waarvoor een aanpassing van het omgevingsplan wordt opgesteld. Hierdoor kan een plan-m.e.r.-beoordeling vereist zijn. Zoals eerder aangegeven, is deze beoordeling alleen verplicht wanneer het plan mogelijk aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt of significante negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

In dit document zijn de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten of significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Een uitgebreide plan-m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. GEZONDHEID

De Omgevingswet stimuleert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten, waaronder gezondheid, in een zo vroeg mogelijk stadium mee te nemen. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe bij de voorgenomen activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn vastgelegd in artikel 1.3 en luiden als volgt:

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in samenhang:

- a) bereiken en behouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, mede vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en;
- b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen;

Naast het functioneel en doelmatig gebruik van de schuur als woning, is in de paragrafen van hoofdstuk 4 onderbouwd dat wordt voldaan aan de Bkl-instructieregels voor geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze regels zijn specifiek opgesteld ter bescherming van de gezondheid en het milieu. Bovendien sluit dit initiatief aan bij maatschappelijke behoeften: de initiatiefnemers hebben behoefte aan passende woonruimte, die levensloopbestendig wordt gerealiseerd, inclusief voldoende ruimte voor het hobbymatig houden van schapen.

Het behoud van bestaande landschapselementen, aangevuld met extra natuur- en waterelementen, draagt verder bij aan een gezonde fysieke leefomgeving. Deze versterkingen zorgen niet alleen voor een betere leefomgeving, maar ondersteunen ook biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Dit initiatief levert daarmee een positieve bijdrage aan het aspect gezondheid en draagt tegelijkertijd bij aan de verbetering van de leefomgeving.



4.13. DUURZAAMHEID

Op de planlocatie zijn al zonnepanelen aanwezig. Dit betreft 16 zonnepanelen, die een gemiddeld vermogen van 330 Wp hebben. Voor 16 zonnepanelen komt dat neer op 5,28 kWp. Dit zal goed zijn voor een jaarlijkse opbrengst van 4,5 MWh/jaar. Een 2-persoons huishouden verbruikt gemiddeld 2,5 MWh/jaar en voor het houden van schapen wordt uitgegaan van 1,5 MWh/jaar. De totale energiebehoefte is 4,0 MWh/jaar. De bestaande zonnepanelen kunnen die vraag aan. Echter als een warmtepomp (6-10 kW) wordt geplaatst dan zijn meer zonnepanelen nodig, circa 12 stuks, wat het totaal van 28 stuks zal maken.

28 stuks zonnepanelen vragen om een thuisbatterij met een vermogen van 20 tot 25 kWh. Hiermee kan volledig in eigen energiehuishouding worden voorzien. Vorenstaande betekent ook dat, als de woning volledig energieneutraal wordt ingericht, er ook geen gas gebruikt zal worden. Bij de verbouwing zal ook worden voldaan aan de duurzaamheidseisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving voorschrijft. Door gebruik te maken van de voorgeschreven eisen en het plaatsen van een thuisbatterij en extra zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp, kan de woning volledig energieneutraal worden ingericht en gebruikt.

5. JURIDISCH PLANOPZET

5.1 ALGEMEEN (HET OMGEVINGSPLAN)

Tot 1 januari 2024 had de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 is er één tijdelijk omgevingsplan, waarin alle oude bestemmingsplannen zijn opgenomen. Op termijn worden deze bestemmingsplannen omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving, zoals welke activiteiten toegestaan zijn, en is digitaal te raadplegen via het Omgevingsloket.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn sommige rijksregels vervallen en overgeheveld naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bruidsschat, opgenomen in hoofdstuk 22). Gemeenten kunnen deze regels aanpassen en opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Wijzigingen aan het omgevingsplan moeten voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en worden uitgevoerd via STOP-TPOD (Standaard voor officiële publicaties en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten).

Vanwege technische uitdagingen biedt de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) de mogelijkheid om wijzigingen door te voeren met de oude bestemmingsplansoftware (IMRO). Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan, bevat een plankaart, en wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en doorgestuurd naar het Omgevingsloket. Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan en wordt ingevoegd als hoofdstuk 22a.

5.2. TOEDELLEN VAN FUNCTIES AAN LOCATIES (ETFAL)

In de voorgaande hoofdstukken 2 en 3, inclusief bijbehorende paragrafen, is uiteengezet hoe de voorgenomen ontwikkeling, namelijk de realisatie van één woning binnen een bestaand gebouw, aansluit bij het geldende beleid. Daarnaast is aangetoond, door een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten (hoofdstuk 4), dat deze ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op milieu- of omgevingsfactoren.

Op basis van deze onderbouwing kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



6. UITVOERBARHEID VAN HET PLAN

6.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onder de Omgevingswet geldt, in tegenstelling tot de Wet ruimtelijke ordening, dat een gemeenteraad niet hoeft aan te tonen dat een ontwikkeling financieel uitvoerbaar is bij het toekennen van functies aan locaties. Het omgevingsplan geeft enkel aan dat een functie op een bepaalde locatie mogelijk is, wat minder verstrekkend is. Enkel moet worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ("niet evident onuitvoerbaar"). Pas bij een concreet initiatief binnen een bepaalde functie moet worden onderzocht hoe de ontwikkeling op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet (afdeling 13.6) zijn overheden verplicht om kosten voor werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers die profiteren van de aan te leggen openbare voorzieningen.

- Anterieure overeenkomst: Als een ontwikkeling niet op eigendomsgronden van de overheid plaatsvindt, is het gebruikelijk om via een anterieure overeenkomst kostenverhaal te verzekeren (artikel 13.13 Ow).
- Publiekrechtelijk kostenverhaal: Indien geen overeenkomst wordt bereikt, kan kostenverhaal publiekrechtelijk worden geregeld in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow).

In deze situatie betreft het enkel een gedeeltelijke functiewijziging van "Agrarisch met waarden" naar "Wonen" in een bestaand gebouw. Tevens zal extra natuur worden gerealiseerd en een vijver worden gegraven. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, waardoor geen kostenverhaal van toepassing is. De kosten voor de wijziging van het omgevingsplan komen dan ook volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt de mogelijkheid om afspraken te maken over vrijwillige financiële bijdragen voor gebiedsontwikkeling. In deze situatie zijn dergelijke bijdragen niet aan de orde, omdat het enkel een gedeeltelijke bestemmings- en functiewijziging betreft.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie betreft de vergoeding van schade die voortvloeit uit besluiten of maatregelen van de overheid (afdeling 15.1 Ow). Deze schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de maatregel en het normaal maatschappelijk risico overstijgen. In dit geval betreft het enkel een gedeeltelijke bestemmingswijziging van "Agrarisch met waarden" naar "Wonen" voor een bestaand gebouw. Indien nadeelcompensatie aan de orde zou zijn, komt deze voor rekening van de initiatiefnemer. Daarom is ook een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.



6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Onder de Omgevingswet speelt participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en deze vormt een van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen of project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden tijdig te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast draagt participatie bij aan een betere relatie tussen burgers en overheid, waarbij het vertrouwen van burgers wordt versterkt als zij zich daadwerkelijk gehoord voelen.

Participatie wordt vaak begrepen als “actieve deelname”, een term die ook in sociale contexten wordt gebruikt. Onder de Omgevingswet betekent participatie echter specifiek:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent verschillende vormen, waarvan niet alle geschikt zijn voor elk project of voor alle betrokkenen. De Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling stellen regels over participatie. Wanneer overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten zij aangeven hoe belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming en wat de resultaten hiervan zijn. Ook gemeenten, provincies en waterschappen moeten duidelijk maken hoe zij hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor participatie. Deze moet aangeven of, en zo ja, hoe de omgeving is betrokken bij zijn plan en wat de uitkomsten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een omgevingsplan omvat zowel een kennisgevingplicht als een motiveringsplicht.

- Kennisgevingplicht: In een vroeg stadium moet duidelijk worden gemaakt hoe belanghebbenden, zoals burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties, bij het plan worden betrokken.
- Motiveringsplicht: Het bevoegd gezag moet toelichten hoe belanghebbenden zijn betrokken en wat er met de resultaten van deze betrokkenheid is gedaan.

Omgevingsdialoog

Bij de voorliggende planontwikkeling, waarbij sprake is van een wijziging van het omgevingsplan, heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving.

Op 5 december 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeente Oude-IJsselstreek. Tijdens dit gesprek heeft de gemeente aangegeven dat een participatieplan niet nodig is, aangezien het een relatief kleine ontwikkeling betreft. De gemeente heeft echter uitdrukkelijk gevraagd om de omwonenden te informeren over de voorgenomen plannen.

De initiatiefnemer heeft gehoor gegeven aan dit verzoek door de burens persoonlijk te benaderen en een document te overhandigen, zie bijlage 5, waarin uitleg wordt gegeven over de participatie en de voorgenomen ontwikkeling. De meeste omwonenden hebben positief gereageerd op de ontwikkeling en op het document. De meeste hebben daarom ook het document getekend waarmee zij aangeven kennis te hebben genomen van de ontwikkeling, zie bijlage 6. De bewoners van één woning hebben wel ingestemd om een gesprek te voeren



waarin zij hebben aangegeven dat zij niet willen dat dit initiatief doorgaat en hebben ook niet het document voor kennisneming willen ondertekenen. Met vorenstaande heeft de initiatiefnemer invulling gegeven aan het verzoek van de gemeente en participatie gepleegd.

6.3. VOOROVERLEG MET INSTANTIES

Het Rijk

In het Bkl zijn de nationale belangen verankerd van het Rijk en werkt door op de omgevingsplannen van de provincies en gemeenten. In hoofdstuk 2 is al geconcludeerd dat dit TAM-omgevingsplan geen nationale belangen raakt. Daarom kan worden afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

Het toevoegen van één in een kern met meer dan 1.000 inwoners valt onder de uitzonderingslijst voor afstemming met de provincie. Daarom kan ook worden afgezien van vooroverleg met de provincie.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de beantwoording van de vragen blijkt dat er “geen belang procedure” op water van toepassing is. Hieruit volgt dat het waterschap geen bezwaren heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Zienswijzen

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze (bijlage 7) is samengevat en voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde Nota van zienswijzen Buitengebied locatie Kroezendijk t.o. 5 Sinderen (bijlage 8). De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan of de bijbehorende stukken. Het omgevingsplan is daarom ongewijzigd vastgesteld en zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.



7. BIJLAGEN

Sommige bijlagen die hieronder worden genoemd, zijn niet aan dit document gehecht, maar worden apart aan de aanvraag gekoppeld.

1. Bijlage: Inrichtingsplan Val Oude Yssel.
2. Bijlage: Bodemonderzoek naar asbest in verharding (APS Milieu B.V.).
3. Bijlage: Quicksan flora en fauna door Elsken Ecologie.
4. Bijlage: Watertoets.
5. Bijlage: Document met toelichting voor participatie.
6. Bijlage: Ondertekende formulieren participatie.
7. Bijlage Zienswijze.
8. Bijlage Nota van zienswijzen Buitengebied locatie Kroezendijk t.o. 5 Sinderen.