

Motivering TAM-omgevingsplan

“Buitengebied, locaties Idinkweg ongenummerd naast 3b te Varsseveld en Twente Route 24 te Heelweg”



Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde
info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging planlocaties	4
1.3 Huidig planologisch kader	6
1.4 Participatie voorbereidingsfase	7
1.5 Leeswijzer	8
2. Beschrijving van het plan	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	13
3. Beleid	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Omgevingswet	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	19
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	21
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	23
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	23
3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek	24
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	25
3.4.5 Uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek	26
3.4.6 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen	28
3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	29
3.4.8 Welstand	31
4. Omgevingsaspecten	32
4.1 Bodem	32
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	34

4.3 Natuur	36
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	36
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ...	37
4.3.3 Soortenbescherming	39
4.4 Geluid.....	41
4.5 Luchtkwaliteit	46
4.6 Geur	48
4.7 Milieubelastende activiteiten	49
4.8 Omgevingsveiligheid	50
4.9 Water	53
4.10 Mobiliteit en parkeren	57
4.11 Kabels en leidingen	57
4.12 Milieueffectrapportage	58
4.13 Gezondheid.....	59
4.14 Duurzaamheid	60
5. Juridische planopzet	61
5.1 Algemeen	61
5.2 Specifieke regels over functies.....	61
5.3 Algemene regels over functies.....	62
5.4 Overgangsregels	62
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	64
6.1. Economische uitvoerbaarheid	64
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

Bijlagen

1. Participatie Twente Route 24
2. Participatie Idinkweg
3. Erfinpassing Twente Route
4. Erfinpassing Idinkweg
5. Bodemonderoek Twente Route
6. Vooronderzoek bodem Idinkweg
7. Quickscan flora en fauna Twente Route
8. Quickscan flora en fauna Idinkweg
9. Onderzoek wegverkeerslawaaï Twente Route
10. Akoestisch onderzoek Idinkweg
11. Beoordeling OdA Idinkweg
12. Digitale watertoets Twente Route
13. Digitale watertoets Idinkweg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Twente Route 24 te Heelweg, in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek, bestaat het voornemen om voormalige agrarische bebouwing te slopen. In ruil hiervoor wenst men op deze locatie één nieuwe woning te bouwen. Deze zal tevens worden voorzien van een bijgebouw, welke ontstaat uit het hergebruik van een deel van een bestaand groter bijgebouw.

Door de sloop van deze voormalige agrarische bebouwing is er een overschot in ontwikkelpunten ontstaan. Naast de bouw van de nieuwe woning aan de Twente Route 24, worden deze overige ontwikkelpunten ingezet op de locatie Idinkweg ongenummerd naast 3b te Varsseveld (verder genoemd Idinkweg) ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning op een nieuw erf. Ook daar zal worden voorzien in een nieuw bijgebouw bij deze woning.

Binnen de regels van het geldende omgevingsplan is het niet toegestaan om een extra woning te realiseren op het huidige erf aan de Twente Route 24 en een nieuwe woning te realiseren op een nieuw erf aan de Idinkweg. Het initiatief past echter wel binnen de hierop betrekking hebbende beleidsregels. Voor deze ontwikkeling is namelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het Uitnodigingskader Wonen buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek biedt. Daarbij wordt ingestoken op een buitenplanse procedure in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt daarvoor gewerkt volgens de systematiek van TAM-IMRO.

1.2 Ligging planlocaties

Twente Route

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de Heelweg. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Varsseveld, sectie H, nummer 3596 (gedeeltelijk). Het betreft momenteel een woonerf met daaraan grenzend woonbestemmingen en agrarische gronden. De op en rondom het terrein gelegen groenelementen blijven behouden en worden aanzienlijk uitgebreid en versterkt met dit plan.



Figuur 1: luchtfoto met begrenzing planlocatie rood omlijnd (bron: kadastalekaart.nl)

De planlocatie wordt aan de zuidoostzijde begrensd door naastgelegen woonpercelen en aan de noord-, zuid-, en westzijde bevinden zich agrarische gronden. In de directe omgeving bevinden zich naast agrarische gronden, overwegend burgerwoningen en een aantal agrarische bedrijven. Aan de noordzijde bevindt zich op een afstand van 130 meter tevens een recreatieve bestemming ten behoeve van een visvijver. De meest nabijgelegen veehouderijen zijn:

- een agrarisch bedrijf met vrouwelijk jongvee op de Molenweg 3 op een afstand van 200 meter;
- een productiegerichte paardenhouderij op de locatie Twente Route 13 op een afstand van 250 meter.

De afstanden zijn gemeten tussen de grens van de planlocatie en de grenzen van de agrarische bouwvlakken. Op een afstand van 180 meter is een recreatiebestemming gelegen t.b.v. een visvijver. De kern van Heelweg-Oost bevindt zich op een afstand van 580 meter van de planlocatie.

Idinkweg

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Varsseveld. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Varsseveld, sectie D, nummer 4642 (gedeeltelijk). Het betreft momenteel een stuk agrarische grond waarop een tweetal gebouwen zijn gerealiseerd t.b.v. privé recreatief gebruik. Niet inheemse beplanting (zoals dennen en coniferen) worden verwijderd. De op en rondom het terrein gelegen groenelementen blijven behouden en worden uitgebreid en versterkt met dit plan.



Figuur 2 luchtfoto met begrenzing planlocatie rood omlijnd (bron: kadastalekaart.nl)

De planlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door naastgelegen bedrijfsperceel. Aan de oostzijde bevindt zich een sportveld van de voetbalvereniging van Varsseveld. De locatie wordt aan de zuidzijde

begrenst door agrarische gronden en aan de westzijde door de Idinkweg. In de directe omgeving bevinden, zich naast agrarische gronden, overwegend burgerwoningen en een aantal agrarische bedrijven. Tevens is op afstand van 50 meter een niet agrarisch bedrijf gelegen (Boomzorg 35 aan de Idinkweg 3a) en ligt op een afstand van circa 66 meter een trainingsveld van voetbalvereniging Varsseveld. De meest nabijgelegen veehouderijen zijn:

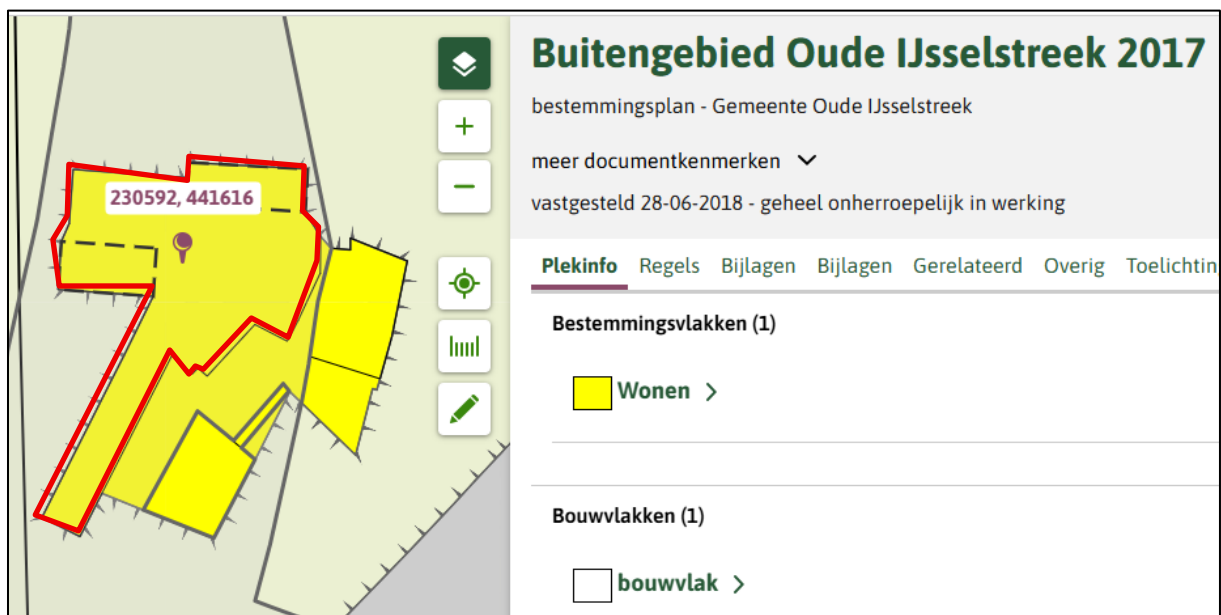
- een melkveehouderij aan de Idinkweg 1-1a op een afstand van 280 meter;
- een varkenshouderij op de locatie Harterinkdijk 10a op een afstand van 560 meter;
- een pluimveehouder aan de Harterinkdijk 12 op een afstand van 610 meter.

De afstanden zijn gemeten tussen de grens van de planlocatie en de grenzen van de agrarische bouwvlakken. De kern van Varsseveld bevindt zich op een afstand van circa 200 meter van de planlocatie.

1.3 Huidig planologisch kader

Voor beide planlocaties geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek', dat is vastgesteld op 28 juni 2018. Per 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) is dit bestemmingsplan onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege. Zie de figuren hieronder voor een uitsnede van de verbeelding.

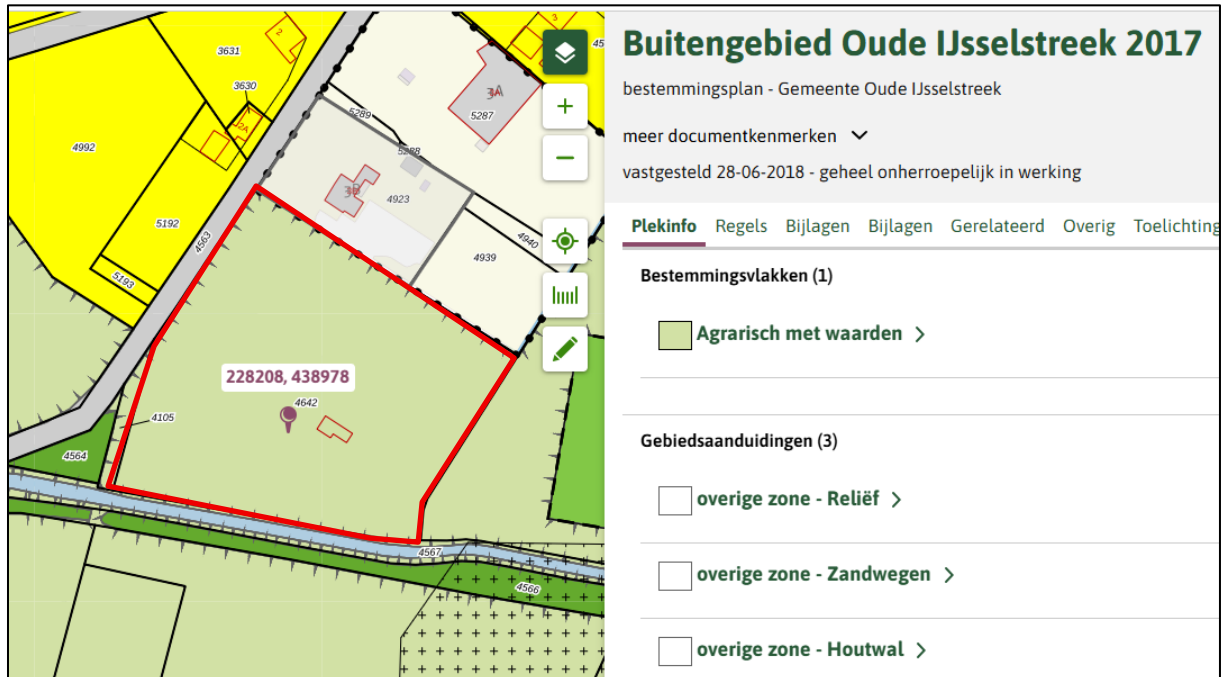
Twente Route 24



Figuur 3 weergave plangebied rood omlijnd (bron: regels op de kaart)

Voor de gronden op deze planlocatie geldt de enkelbestemmingen 'Wonen', met een bouwvlak op een deel van de locatie. Ter plaatse van het bouwvlak geldt de functieaanduiding 'caravanstalling'. Er zijn geen gebieds- of bouwaanduidingen op de locatie van toepassing.

Idinkweg



Figuur 4 weergave plangebied rood omlijnd (bron: regels op de kaart)

Voor de gronden op deze planlocatie geldt de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Reliëf', 'overige zone – Zandwegen' en 'overige zone – Houtwal'. Er is geen bouwvlak aanwezig en er zijn geen overige aanduidingen op de locatie van toepassing.

Op grond van het omgevingsplan en de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen is de beoogde ontwikkeling voor een extra woning op het bestaande erf aan de Twente Route 24 en een nieuwe woning op een nieuw erf aan de Idinkweg niet mogelijk te maken. Dat betekent dat een buitenplanse procedure nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij is ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan volgens de systematiek van TAM-IMRO.

1.4 Participatie voorbereidingsfase

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

Twente Route 24

Initiatiefnemer heeft begin 2025 de naast burens geïnformeerd middels een brief. Zie hiervoor bijlage1. Deze is overhandigd aan de directe burens en met een deel ervan is ook persoonlijk gesproken. De overige burens zijn op de hoogte gebracht middels een appje in de buurtapp. Het gaat om onderstaande adressen:

- Twente Route 20, 22 en 24a.
- Molenweg 1, 1a, 2, 3, 4, 4a, 5, 7 en 9.

Idinkweg

In oktober 2024 heeft initiatiefnemer een brief aan de omwonenden overhandigd waarin de ontwikkeling kenbaar is gemaakt. Met de meeste burens is ook gesproken en deze hebben aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling. De brief is toegevoegd als bijlage 2. Hieronder een overzicht van de adressen welke zijn benaderd.

- Idinkweg 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a 3b, 5, 7, en 9.

- Nibbelinklaan 8

De directe omgeving is op beide locaties geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Er zijn hierbij geen bijzonderheden naar voren gekomen.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten op de planlocatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. In dit specifieke geval bevat het voorliggende plan een tweetal locaties. In ieder paragraaf van dit hoofdstuk zal daarom separaat op beide locaties worden ingegaan. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Twente Route 24

De planlocatie bestaat momenteel uit een woonerf met diverse voormalige agrarische bijgebouwen welke deels in gebruik waren als caravanstalling. De locatie ontsluit via één inrit, welke wordt gedeeld met een tweetal burens, op de parallelweg van de Twente Route. Op het perceel is sprake van voldoende parkeergelegenheid.

Op het erf bevinden zich naast de woningen met bijgebouw een viertal voormalige agrarische stallen welke deels werden gebruikt voor de stalling van caravans. Zie de figuur hieronder voor een weergave van de verschillende gebouwen en opslagen.



Figuur 5: luchtfoto met aanduiding gebouwen en opslagen (bron: kadastralekaart.nl)

Zie navolgende figuren voor foto's met verschillende gezichtspunten op de planlocatie.



Figuur 6: zicht op planlocatie vanaf Twente Route met zicht op o.a. de woning op nummer 24 (bron: Google Maps)



Figuur 7: zicht op planlocatie vanaf Twente Route (bron: Google Maps)

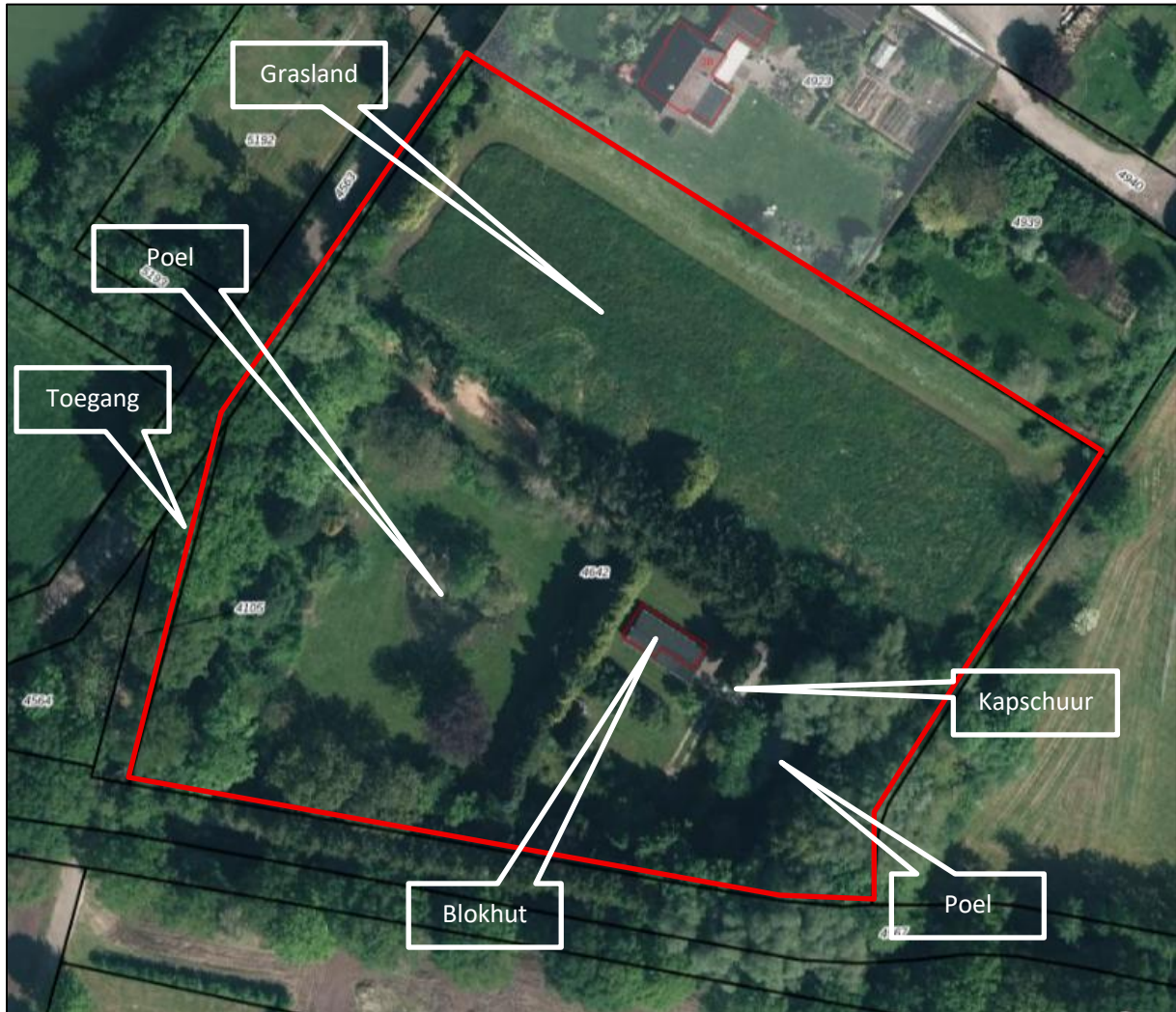


Figuur 8: zicht op planlocatie vanaf Molenweg met zicht op een deel van de te slopen bebouwing aan de linkerzijde (bron: Google Maps)

Idinkweg

De planlocatie bestaat momenteel uit een erf waarop een blokhut en kapschuur zijn gerealiseerd. Deze worden door de initiatiefnemer recreatief gebruikt. De locatie is aan de zuidzijde volop voorzien van diverse soorten groen en een tweetal poelen. De noordzijde van het perceel betreft een stuk grasland. De locatie ontsluit via één inrit, welke aansluit op de Idinkweg. Op het perceel is sprake van voldoende parkeergelegenheid.

Zie de figuur hieronder voor een weergave van de locatie.



Figuur 9 weergave locatie

Zie navolgende figuren voor foto's met verschillende gezichtspunten op de planlocatie.



Figuur 10 zicht vanaf Idinkweg kijkend op grasland



Figuur 11 zicht vanaf Idinkweg kijkend op de toegang van het perceel welke is voorzien van een poort



Figuur 12 zicht op de tweetal poelen op het perceel

2.2 Toekomstige situatie

Twente Route 24

In de toekomstige situatie is er sprake van een tweetal woningen op het perceel. Het gaat om de bestaande en de nieuw te bouwen woning. De bestaande woning behoudt het bestaande bijgebouw als bijgebouw bij de woning. De nieuwe woning krijgt een nieuw bijgebouw, welke wordt gerealiseerd door behoud van een aantal spantvakken van een bestaand bijgebouw en zal verder worden opgeknapt/vernieuwd. De overige bestaande voormalige agrarische bebouwing op de planlocatie wordt gesloopt en de mestplaat wordt verwijderd.

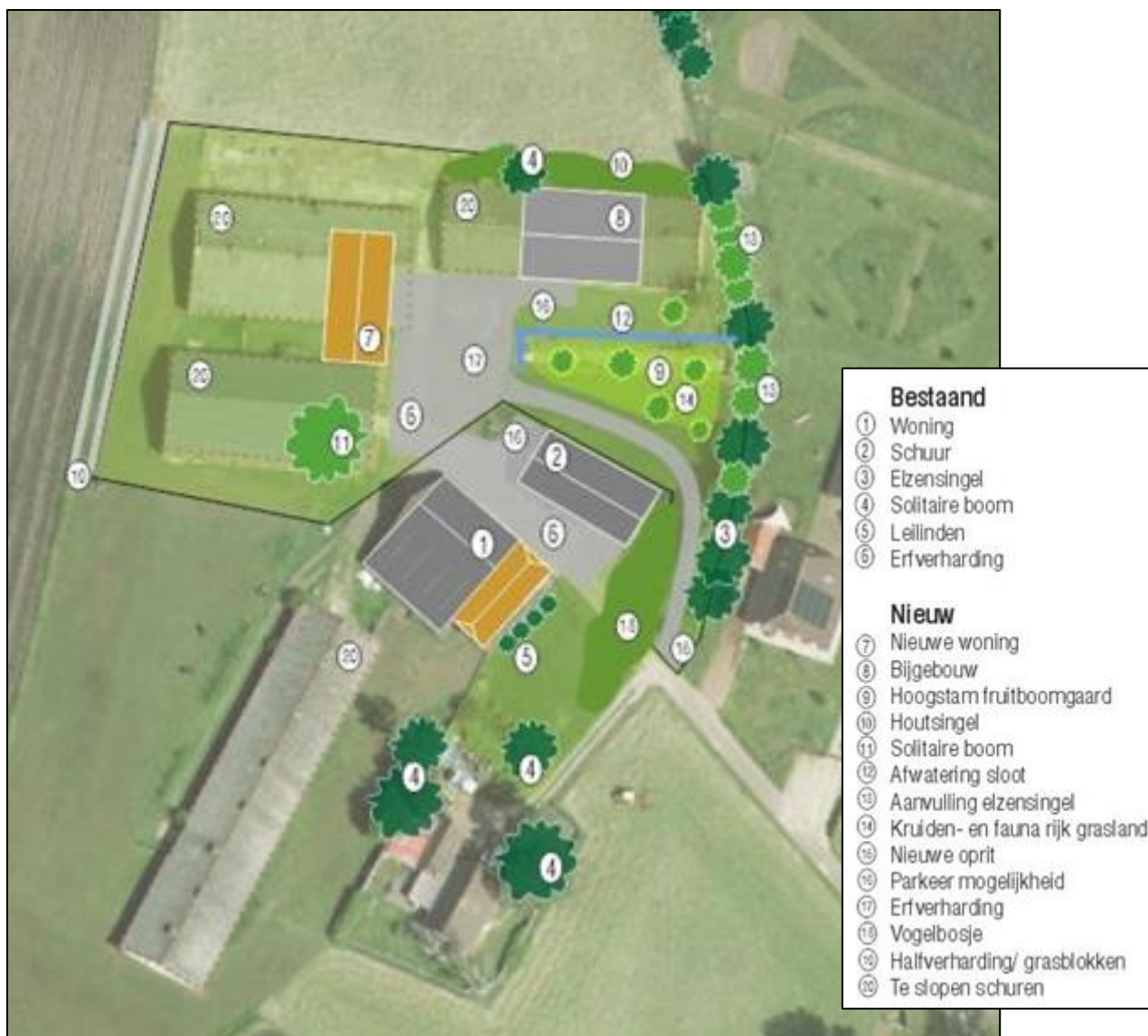
Het beoogde bijgebouw voor de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 250 m². Het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van 169 m² bij de woning op nummer 24 zal worden gehandhaafd, zodat het totaal aan bijgebouwen op de locatie uitkomt op 419 m², wat een overschrijding betekent van de hier maximaal toegestane oppervlakte van totaal 300 m² met 119 m². Door hiervoor, de op het eigen erf verkregen, ontwikkelpunten in te zetten, is deze vergroting mogelijk te maken.

Aan het bestaande erf wordt een nieuwe woning toegevoegd. De insteek is dat de hier nieuw te bouwen woning wordt uitgevoerd als schuurwoning.

De te realiseren woning wordt aardgasvrij, levensloopbestendig en duurzaam uitgevoerd. Het van daken en verhardingen afvloeiend hemelwater wordt op eigen erf in de bodem geïnfiltreerd. Er wordt tevens een greppel op het erf gerealiseerd waarin hemelwater geborgen kan worden.

De bestaande woning en de woningen van de burens ontsluiten via een bestaande toegang direct op de parallelweg van de Twente Route. De nieuwe woning zal in de boogde situatie ook gebruik maken van deze bestaande toegang. Hiermee is in de toekomstige situatie ook sprake van voldoende parkeercapaciteit om te kunnen parkeren op eigen terrein.

In de figuur 13 is de beoogde erfinpassing voor de planlocatie opgenomen (zie bijlage 3 voor het volledige erfinpassingsplan, met datum 19 augustus 2025 en nummer 7222A). De erfinpassing heeft zorgvuldig plaatsgevonden met aandacht voor klimaat, landschap en biodiversiteit.



Figuur 13 weergave beoogde inpassing locatie Twente Route 24

Idinkweg

In de toekomstige situatie is er sprake van een nieuw woonerf waarop één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw wordt gebouwd. De beoogde woning krijgt een inhoud van 1.000 m³ en het beoogde bijgebouw een oppervlakte van 325m².

Het beoogde bijgebouw voor de nieuwe woning heeft een groter oppervlakte dan toegestaan. Bij een woning van 1.000m³ is in een bijgebouw van 150m² toegestaan. Dit betekent een overschrijding van de hier maximaal toegestane oppervlakte van totaal 150 m² met 175 m². Door de hiervoor verkregen ontwikkelpunten afkomstig van een tweetal locaties elders in te zetten, is deze vergroting mogelijk te maken.

De te realiseren woning wordt aardgasvrij, levensloopbestendig en duurzaam uitgevoerd. Het van daken en verhardingen afvloeiend hemelwater wordt op eigen erf in de bodem geïnfiltreerd. Een van de twee poelen wordt gedempt. Deze ligt te dichtbij de beoogde locatie van de woning. De tweede poel blijft wel bestaan en zou deels voorzien in het bergen van hemelwater op eigen terrein.

De beoogde woning wordt ontsluiten via de bestaande toegang die direct aansluit op de Idinkweg. Hierbij is in de toekomstige situatie ook sprake van voldoende parkeercapaciteit om te kunnen parkeren op eigen terrein.

In de figuur hieronder is de beoogde erfinpassing voor de planlocatie opgenomen (zie bijlage 4 voor het volledige erfinpassingsplan, met datum 23 april 2025 en nummer 7223). De erfinpassing heeft zorgvuldig plaatsgevonden met aandacht voor klimaat, landschap en biodiversiteit. In verband met de aanleg van een nieuw erf en de daarbij behorende voorwaarden (1m² landschapselement voor 1m³ woning) beperkt de inpassing zich niet tot de standaard voorgeschreven erfinpassing, maar is ook voorzien in de aanleg van nieuwe landschapselementen.



Figuur 14: weergave beoogde inpassing Idinkweg

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling initiatief

De NOVI gaat niet concreet in op relatief kleinschalige lokale ontwikkelingen als de beoogde woningbouw in dit plan. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het plan bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat twee nieuwe woningen (gecreëerd op één nieuw erf en op één bestaand woonerf) worden gecreëerd met een prettig woonmilieu, met rust, groen en ruimte, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Omgevingswet

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

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

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

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

Beoordeling initiatief

Dit initiatief is voor wat betreft de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 getoetst aan de Rijksinstructieregels, Die Rijksinstructieregels zijn daar waar nodig vertaald in het omgevingsplan. Voor het overige wordt voldaan aan de Rijksinstructieregels zonder dat het nodig is om daarvoor iets te regelen in het

omgevingsplan. Uit hoofdstuk 4 komt naar voren dat toepassing van de Rijksinstructieregels niet leidt tot belemmeringen voor dit initiatief. Het initiatief past daarmee binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk voor de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de op grond van de Omgevingswet geldende regels voor de fysieke leefomgeving.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Beoordeling initiatief

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

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

Conclusie

Het plan leidt niet tot strijdigheid met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

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

De agenda kent drie kerndoelen:

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

wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van in totaal twee nieuwe vrijstaande woningen in het duurdere segment. Naar dit type woningen in het buitengebied is evident vraag. Het doel dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn impliceert dat ook nog steeds duurdere woningen kunnen worden gebouwd. Daarbij is het ook zo dat doorstroming plaats kan vinden omdat er op een locatie elders mogelijk een woningen vrijkomen, zodat hiermee meerdere doelgroepen worden bediend. Uiteraard levert dit initiatief een bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in het algemeen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

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

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

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

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief twee vrijstaande woningen toe te voegen op een bestaand en op een nieuw erf past binnen de provinciale omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen, dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Daarbij wordt zoveel mogelijk voorzien in de eigen energiebehoefte, is sprake van een goed

woon- en leefklimaat en draagt de landschappelijke inpassing bij aan het vergroten van de biodiversiteit op deze locaties.

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

- ruimtelijk beleid: geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van beide locaties;
- milieubeleid: de planlocaties zijn niet gelegen in een stiltegebied of ander gebied waar beperkingen gelden vanuit het oogpunt van milieu;
- waterbeleid: de planlocaties zijn niet gelegen binnen provinciale beschermingszones ter bescherming van grondwater, oppervlaktewater of natte landnatuur;
- natuur- en landschapsbeleid: de planlocaties zijn niet gelegen binnen een ecologische verbindingszone, Gelders Natuur Netwerk, Groene Ontwikkelingszone, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur.. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling met de beoogde inpassing leidt tot voldoende versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

De drie in het kader van de uitvoering van de omgevingsvisie vastgestelde beleidsdocumenten zijn niet van directe betekenis voor dit initiatief. Het onderwerp water komt aan de orde in paragraaf 4.9.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

Beoordeling initiatief

De provinciale instructieregels voor erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zie de volgende paragrafen voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking daarvan. Daarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling

binnen de betreffende kaders past. Verder geldt vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek een specifieke instructieregel voor landschap. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling moet namelijk rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Dat is meegenomen in de voor deze locatie opgestelde landschappelijke inpassing.

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

In de Omgevingsverordening is verder een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptatie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet een beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in paragraaf 3.4.7 in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering. Daaruit volgt dat bij het voorliggende initiatief voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Ter voorkoming van wateroverlast en tegengaan van droogte worden specifieke maatregelen getroffen in de vorm van het realiseren van een greppel en het behouden van een van de twee poelen. Op deze manier wordt water vastgehouden binnen de plangebieden. Voor het overige hoeven op beide locaties geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie te worden getroffen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen

stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Beoordeling initiatief

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral daarom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 (zie paragraaf 3.3.2). Voorliggend initiatief voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan een bestaand woonerf en een nieuw te realiseren woonerf en levert zodoende een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

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

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van twee vrijstaande woningen (één op het bestaande erf en één op een nieuw erf), die zich weliswaar niet in het segment betaalbaar bevinden, maar waaraan wel aantoonbaar behoefte is. Daarnaast richt het initiatief zich specifiek op een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen. Er zal duurzaam en toekomstbestendig worden gebouwd en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing met aandacht voor klimaatadaptatie. Zie hiervoor ook de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Het initiatief sluit hiermee aan bij de Regionale Woonagenda 2023-2030. Het initiatief sluit tevens aan bij de Regionale woondeal 2022-2030, omdat er wordt voorzien in nieuw woningaanbod. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van twee vrijstaande woningen (één op het bestaande erf en één op een nieuw erf) in het duurdere segment waaraan aantoonbare behoefte is in het buitengebied. Met het plan wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij water en groen wordt aangelegd. Daarmee leidt het plan ook tot een vergroting van de biodiversiteit. In samenhang met de beoogde woningbouw op beide locaties wordt op de locatie aan de Twente Route 24 ook voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en een mestopslag verwijderd. Zoals volgt uit hoofdstuk 4 zijn er geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

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

- **Benut de stroom van de Oude IJssel**
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
- **Florerende Smart Industrie**
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
- **Vitaal platteland**
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.

- **De allernieuwste energie**
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
- **Groene parels**
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
- **Gezond oud worden én gezond jong zijn**
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
- **Het witte vel**
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Beoordeling initiatief

De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd en worden gasloos uitgevoerd. Met voorliggend plan worden woningen toegevoegd waaraan behoefte bestaat. Hierbij wordt ingezet op een groene woonomgeving en het bevorderen van sociale cohesie door voor het bestaande erf aan de Twente Route 24 invulling te geven aan het één-erfprincipe. Daarnaast wordt aan de Idinkweg een nieuw erf gerealiseerd. Door versterking en uitbreiding van het aanwezige groen op beide percelen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de vergroting van de biodiversiteit. Verder verdwijnt in samenhang met de beoogde woningbouw op de locatie aan de Twente Route de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en agrarische mestopslagen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

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

- De sociale huurvoorraad.
- Woonzorg.
- Verduurzaming.

- Woningvoorraad en waarde behoud.

Beoordeling initiatief

In de woonvisie wordt perspectief geboden voor nieuwe kansen in het buitengebied. In dit geval wordt een extra woning toegevoegd aan een bestaand woonerf op de locatie Twente Route 24 waar voorheen sprake was van agrarische bebouwing. Hierbij wordt ingezet op de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en verwijdering van agrarische bedrijfsopslagen op deze locatie. In samenhang hiermee wordt aan de Idinkweg een nieuw erf met één woning ontwikkeld.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

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

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

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

Er zijn vijf typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief valt strikt genomen niet onder één van de vijf typen onderscheiden woningbouwplannen. Functieverandering lijkt de meest passende omschrijving te zijn, maar feitelijk kan een nieuwe woonerf niet mogelijk worden gemaakt op grond van de Lokale kwaliteitscriteria. Wel is sprake van een ontwikkeling waarbij voor het bestaande erf de één-erfgedachte als uitgangspunt is gehanteerd en wordt in samenhang met de woningbouw voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast is sprake van een erfinpassingsplan waarmee ruimtelijk kwaliteitswinst wordt geboekt op beide planlocaties. De ruimtelijke kwaliteitswinst zit hem daarnaast in het opruimen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie aan de Twente Route 24.

De beperkte mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied op grond van de lokale kwaliteitscriteria woningbouw zijn inmiddels vervangen door de ruimere mogelijkheden die worden geboden met het Uitnodigingskader wonen buitengebied (zie paragraaf 3.4.5).

Conclusie

Het plan is niet geheel in overeenstemming met de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek, maar moet verder worden getoetst aan het Uitnodigingskader wonen buitengebied (zie paragraaf 3.4.5).

3.4.5 Uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek

Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek het zogenoemde Uitnodigingskader wonen buitengebied vastgesteld. Op 1 mei 2025 is dit beleid geactualiseerd. In dit uitnodigingskader zijn nieuwe en ruimere mogelijkheden opgenomen voor ontwikkeling van woningbouw in het buitengebied, in ruil voor sloop van gebouwen die vrijkomen in combinatie met inpassing van de plannen in het landschap. Ook biedt het uitnodigingskader ruimere en flexibelere mogelijkheden voor splitsing van woningen en de ontwikkeling van een landgoed.

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied is het belangrijkste doel van het uitnodigingskader. Door een alternatief te bieden voor vrijkomende en al vrijgekomen bebouwing in het buitengebied worden leegstand, verloedering en ongewenste activiteiten voorkomen. Ieder initiatief tot herontwikkeling dient te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hoe dat gebeurt moet inzichtelijk worden gemaakt in een erfinrichtingsplan.

Het beleid is gebaseerd op het idee dat ontwikkelruimte gecreëerd wordt en deze vervolgens weer wordt ingezet. Ontwikkelruimte creëren kan door sloop van gebouwen en/of door de aanleg van landschapselementen. Dit kunnen één of meer maatregelen zijn. Een combinatie van maatregelen is mogelijk. Met die maatregelen – waaraan afhankelijk van de omvang – punten worden toegekend, wordt ontwikkelruimte gecreëerd. De gecreëerde ontwikkelruimte kan vervolgens voor diverse ontwikkelingen ten behoeve van wonen worden ingezet. Dit kan op de locatie waar gesloopt is, maar ook op een ander erf of door de ontwikkeling van een nieuw erf. Ook kan ontwikkelruimte worden ingezet voor de vergroting van de op grond van het bestemmingsplan toegestane maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Ontwikkelruimte kan worden ingezet door het omvormen van (agrarische) bedrijven in het buitengebied naar wonen, maar ook op bestaande woonerven door de toevoeging van één of meerdere woningen.

Beoordeling initiatief

Beschikbare ontwikkelruimte afkomstig van Twente Route 24

Voor het bepalen van de ontwikkelruimte is allereerst uitgegaan van sloop/verwijdering van onderstaande aangegeven gebouwen en bouwwerken, met uitzondering van bestaande woning en het daarbij horende bijgebouw.



Nr.	Omschrijving	Oppervlakte in m ²
A	Bestaande boerderij (behouden)	nvt
B	Caravanstalling met asbest	712
C	Garage Berging (behouden)	169
D	Berging zonder asbest	436
E	Kippenstal 1 met asbest	531
F	Kippenstal 2 met asbest (250m ² behouden)	487
G	Mestput	112

Figuur 15: weergave planlocatie Twente Route 24

Dat leidt tot de puntenscores in onderstaande tabel (de hierin opgenomen nummering correspondeert met de nummering in de figuur hierboven). Hierbij is voor een aantal gebouwen uitgegaan van de aanwezigheid van asbest. De sloop van asbesthoudende gebouwen levert 15% meer ontwikkelruimte op. De puntenscores moeten per onderdeel na delen door 25 naar beneden worden afgerond.

Omschrijving	Oppervlakte in m ²	Ontwikkelruimte in punten per 25 m ²	Ontwikkelruimte totaal in punten
Gebouwen zonder asbest (D)	436	4	68
Stallen met asbest (B, E en F)	1730	4,6	316
Mestput (G)	112	1	4
Totaal punten d.m.v. sloop			388

Benodigde ontwikkelruimte

Voor het bouwen van een vrijstaande woning kan er een keuze gemaakt worden in een maximale inhoudsmaat. In dit geval is uitgegaan van een vrijstaande woning met een inhoud van 750 m³. Dit leidt tot onderstaande puntenscore.

Omschrijving	Ontwikkelruimte totaal in punten
Ontwikkelruimte	388
1 vrijstaande woning (750m ³)	1 x 120 = 120 -
Totaal	268

Behouden bestaand bijgebouwen

Voor iedere woning geldt een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen. Bij de bestaande woning (A) wil men het bijgebouw (C) blijven behouden. Deze heeft een oppervlakte van 169 m². Dit betekent een overschrijding van 19 m². De nieuwe woning krijgt ook een groter bijgebouw van totaal 250 m². Dit is 100 m² meer dan is toegestaan bij een vrijstaande woning. De totale overschrijding van de hoeveelheid

bijgebouwen betreft hierdoor 119 m². Hiervoor moeten 48 punten worden ingeleverd. Dit betekent dat er 220 punten overblijven, welke in dit geval zijn ingezet voor de ontwikkeling aan de Idinkweg.

Omschrijving	Ontwikkelruimte totaal in punten
Totale ontwikkelruimte	268
In te leveren punten voor bijgebouw boven 150m ² 119m ² (in te leveren punten = 48)	48-
Totaal over	220

Benodigde ontwikkelruimte Idinkweg

Voor een nieuw erf geldt een compensatie-opgave, waarbij per 25 m³ te ontwikkelen woongebouwen 25 m² aan landschapselementen moet worden aangelegd. Deze voorwaarde is aanvullend op de landschappelijke inpassing van het erf die standaard wordt verlangd. Voor een woning van maximaal 1.000 m³ geldt daarom een compensatie-opgave van 1.000 m² aan landschapselementen. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om aanzienlijk meer oppervlak aan landschapselementen aan te leggen. Zo wordt voorzien in landschapselementen met een aaneengesloten oppervlak van circa 5.839 m² welke de bestemming 'natuur' krijgt. Hierdoor wordt ruimschoots voorzien in de aanleg van de verplichte landschapselementen in het kader van de verplichte eis van 1 m² landschapselement voor 1 m³ woning.

Voor het bouwen van een vrijstaande woning geldt een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. Voor bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken geldt dat standaard sprake mag zijn van een oppervlak van maximaal 150 m² per woning. In de beoogde opzet is sprake van de realisatie van één vrijstaande woning met een inhoud van 1.000 m³ en een bijgebouw van 325 m². Voor het toevoegen van een woning van 1.000 m³ zijn er 160 punten benodigd. Dit is inclusief 150 m² aan bijgebouwen. Voor de overschrijding van 175 m² aan bijgebouwen, moeten 70 punten behaald worden. In totaal zijn er daarom 230 ontwikkelpunten benodigd. Hiervan zijn 220 punten afkomstig van de locatie Twente Route 24. De Overige 10 punten zijn afkomstig van de locatie Molenweg 12a te Breedenbroek. De benodigde bewijslast (overeenkomst aankoop ontwikkelpunten) is aan de gemeente overlegd en akkoord bevonden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het Uitnodigingskader wonen buitengebied.

3.4.6 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

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

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt op beide planlocaties voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Hiermee wordt in de beoogde opzet zorggedragen voor een groene en gezonde leefomgeving, die past binnen het voor dit gebieden kenmerkende landschap. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen.

3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

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

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

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

Beoordeling initiatief

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

Locatie Twente Route 24

- Wateroverlast
Uit bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de beoogde nieuwe woning geen sprake is van plasvorming na korte extreem hevige buien of bij langdurige extreme regen. De Twente Route en de Molenweg blijven ook bij extreme regenval begaanbaar.
- Hittestress
Bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie vergelijkbaar is met andere erven in de omgeving. Na sloop van de bebouwing en de afname in verharding zal, in combinatie met het voorziene groen, de hittestress afnemen. Er is hier overigens geen sprake van een stedelijk-hitte-eiland-effect, zoals zich dat voordoet in de bebouwde kom. Voor de beoogde woning geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Bovendien zijn er technische mogelijkheden om de woning te koelen, wat direct kan worden meegenomen met de bouw.
- Droogte
Op de planlocatie is in een gemiddelde zomer sprake van lage grondwaterstanden die zich momenteel grotendeels in de range tussen 1,2 en 2,5 m – mv bevinden. In 2050 treedt een kleine verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie. De gronden zijn nu en in 2050 aan te merken als beperkt droogtegevoelig. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. Aan de noordzijde van de planlocatie bevindt zich een sloot waar sprake kan zijn van droogval. Vanwege de beperkte omvang en de afstand tot deze sloot levert dit echter geen risico's op voor de

gezondheid. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

- Overstroming
Op de locatie is geen sprake van overstromingsrisico's.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Hierbij zijn geen specifieke mitigerende maatregelen nodig, anders dan de beoogde sloop van bebouwing c.q. de verwijdering van de agrarische bedrijfsopslagen en de landschappelijke inpassing/versterking waarbij ook een greppel wordt aangelegd.

Locatie Idinkweg

- Wateroverlast
Uit bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de beoogde nieuwe woning sprake is van plasvorming met een flinke diepte (> 30cm) na korte extreem hevige buien. Dit heeft alles te maken met de verlaagde ligging en de aanwezige poelen. Hier zal bij het bepalen van het peil van de woning rekening mee gehouden moeten worden. Bij langdurige extreme regen is er enkel sprake van plasvorming ter hoogte van de bestaande poelen en aan de randen van het beoogde woonperceel. Dit water is echter binnen een halve dag weer verdwenen. De Idinkweg blijft bij extreme regenval gewoon begaanbaar.
- Hittestress
Bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie veel koeler is in vergelijking met andere erven in de omgeving. Dit komt na alle waarschijnlijkheid doordat het perceel flink is voorzien van groen. Na de bouw van de woning en het bijgebouw zal de temperatuur hier logischerwijs toenemen. Er is hier overigens geen sprake van een stedelijk-hitte-eiland-effect, zoals zich dat voordoet in de bebouwde kom. Voor de beoogde woning geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Bovendien zijn er technische mogelijkheden om de woning te koelen, wat direct kan worden meegenomen met de bouw.
- Droogte
Op de planlocatie is in een gemiddelde zomer sprake van lage grondwaterstanden die zich momenteel grotendeels in de range tussen 1,2 en 1,8 m – mv bevinden. In 2050 treedt geen verschil op ten opzichte van de huidige situatie. De gronden zijn nu en in 2050 aan te merken als beperkt droogtegevoelig. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. Aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich een sloot waar sprake kan zijn van droogval. Vanwege de beperkte omvang levert dit echter geen risico's op voor de gezondheid. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.
- Overstroming
Op de locatie is geen sprake van overstromingsrisico's.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Hierbij zijn geen specifieke mitigerende maatregelen nodig, anders dan de landschappelijke inpassing/versterking waarbij een bestaande poel blijft behouden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 - 2026.

3.4.8 Welstand

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

Beoordeling initiatief

De planlocaties zijn gelegen in het gebiedstype buitengebied (G4). Hier geldt welstandsniveau 2 (regulier). Het beleid van de gemeente Oude IJsselstreek voor dit gebied is gericht op het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarden en het voorkomen van onnodige versterking. Binnen deze randvoorwaarden kunnen veranderingen die voortkomen uit nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. De uitgangspunten van het welstandsbeleid zijn meegenomen bij de erfinpassing. Bij de uiteindelijk in te dienen bouwaanvraag zal de commissie ruimtelijke kwaliteit worden geraadpleegd.

Conclusie

De uitgangspunten van het welstandsbeleid zijn meegenomen bij de erfinpassing. Bij de uiteindelijk in te dienen bouwaanvragen voor de beoogde nieuwbouwwoningen zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden geraadpleegd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

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

Wettelijk kader

In de Memorie van Toelichting bij de Aanvullingswet bodem Omgevingswet wordt beschreven dat de algemene doelstelling van het bodembeleid is, het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door de maatregelen van het in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen.
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteit van de bodem.
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet is de algemene doelstelling van het bodembeleid opgenomen in de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's. In paragraaf 5.1.4.5 Bodemkwaliteit van het Bkl zijn instructieregels opgenomen over:

- Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie
- Nazorg
- Aanwijzing bodembeheergebieden
- Indeling landbodem en bodemfunctieklassen

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl).

Tot het moment waarop de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5. Bodemkwaliteit van het Bkl zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de artikelen 22.29 lid 1 sub c en 22.30 uit het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit zijn de regels uit de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig

gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing

Twente Route 24

In verband met de ontwikkeling is door Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde bodemonderzoeksrapport d.d. 26 februari 2025 met nummer MM25010 (zie bijlage 5) kan het volgende worden opgemaakt:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In de inspectie boring I04 is sterk tot volledig baksteen waargenomen.
- Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.
- Het grondwater is niet verontreinigd.
- De tevoren gestelde hypothese 'De bovengrondse dieseltank kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen.
- Formeel gezien is er sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging. In dat geval zal de minerale olie verontreiniging nabij de bovengrondse dieseltank weggenomen dienen te worden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is. Echter gezien de zeer lichte overschrijding is dit geen directe aanleiding om over te gaan tot saneren. De kosten staan niet in verhouding tot de baten en de vastgestelde verontreinigingen leveren geen directe risico's voor de volksgezondheid op.
- In de sterk baksteenhoudende laag zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- De tevoren gestelde hypothese 'De erfverharding kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd' wordt aangenomen.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrondwaarde, wat duidt op enkel lichte verontreinigingen.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn.
- Bij het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. Niet alle mengmonsters voldoen aan de redelijkheidsbeginselen van de 'Nota toelichting en onderbouwing werkwijze asbestonderzoek en sanering ter plaatse van druppelzones, regio Achterhoek'. Echter gezien het feit dat er nagenoeg geen asbest is aangetoond in de fractie 10 mg/kg d.s. aan respirabele vezels wordt overschreden.
- De tevoren gestelde hypothese 'De druppelzones kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht op het voorkomen van asbest worden beschouwd' wordt verworpen.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Idinkweg

In verband met de ontwikkeling is door Montferland Milieu een vooronderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit vooronderzoek opgestelde rapport d.d. 14 februari 2025 met nummer MM25011 (zie bijlage 6) kan het volgende worden opgemaakt:

- Op of nabij de bodemgevoelige locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn (geweest) op de bodemgevoelige locatie.
- Tijdens de locatie inspectie zijn geen bijzonderheden zijn waargenomen.

- Derhalve kan worden gesteld dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens de NEN5740/NEN5707.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkelingen. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving moet een afweging plaatsvinden met betrekking tot eventueel op een locatie aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspect archeologie en cultuurhistorie.

Wettelijk kader

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

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

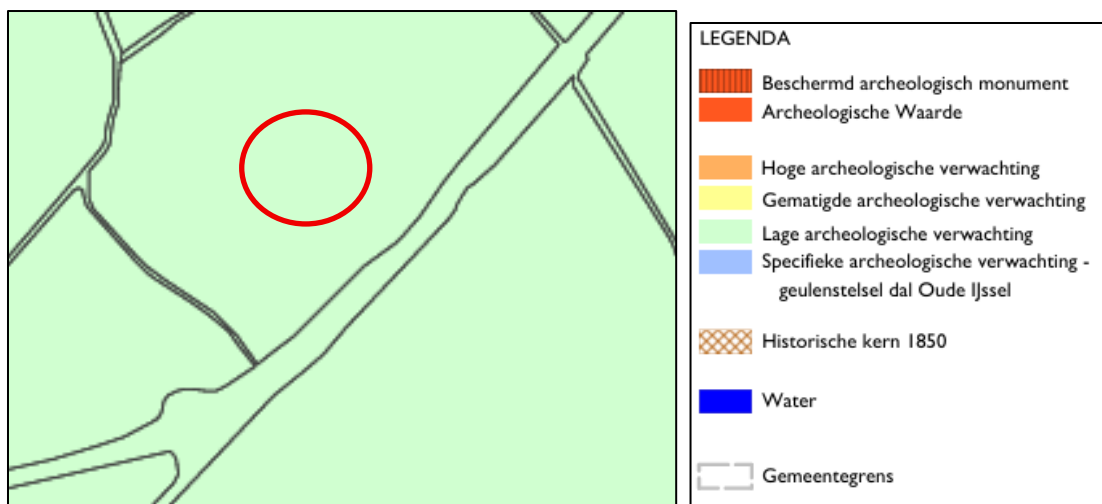
De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 het beleidsdocument “Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek” vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De erfgoedverordening maakt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

Toetsing

Twente Route 24

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oude IJsselstreek 2017’ (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) is er geen archeologische waarde ter hoogte van de planlocatie opgenomen. Dit komt overeen met de lage verwachtingszone op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek (zie figuur 16). Hiervoor geldt geen nadere onderzoeksplicht.



Figuur 16: archeologische waardenkaart met planlocatie bij rode cirkel

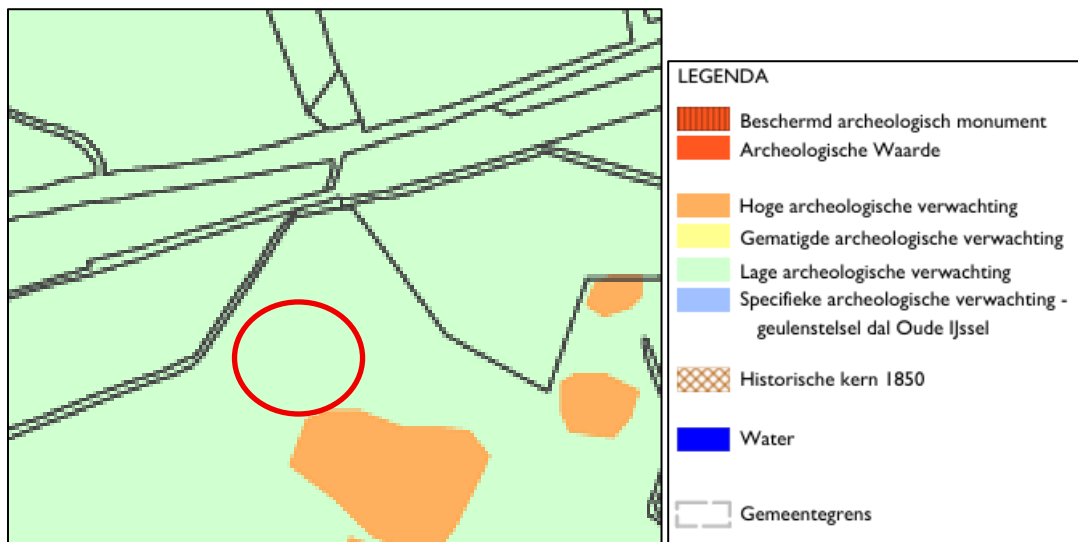
Cultuurhistorie

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen monumenten aanwezig of is anderszins sprake van een vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde.

Idinkweg

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) is ook hier geen archeologische waarde ter hoogte van de planlocatie opgenomen. Dit komt overeen met de lage verwachtingszone op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek (zie figuur 17). Hiervoor geldt geen nadere onderzoeksplicht.



Figuur 17: archeologische waardenkaart met planlocatie bij rode cirkel

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen monumenten aanwezig of is anderszins sprake van een vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde.

Conclusie

Er worden geen archeologische- en/of cultuurhistorische waarden aangetast met de realisatie van dit plan.

4.3 Natuur

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

Wettelijk kader

In het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

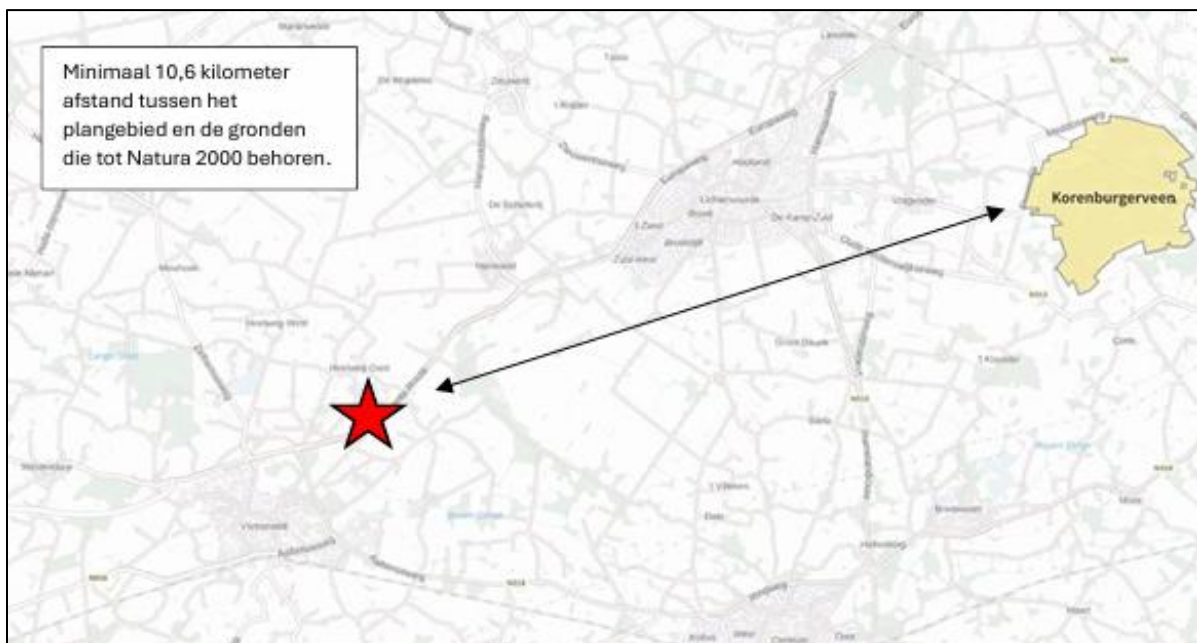
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

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

Toetsing

Twente Route 24

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 10,6 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Korenburgerveen (zie figuur 18).

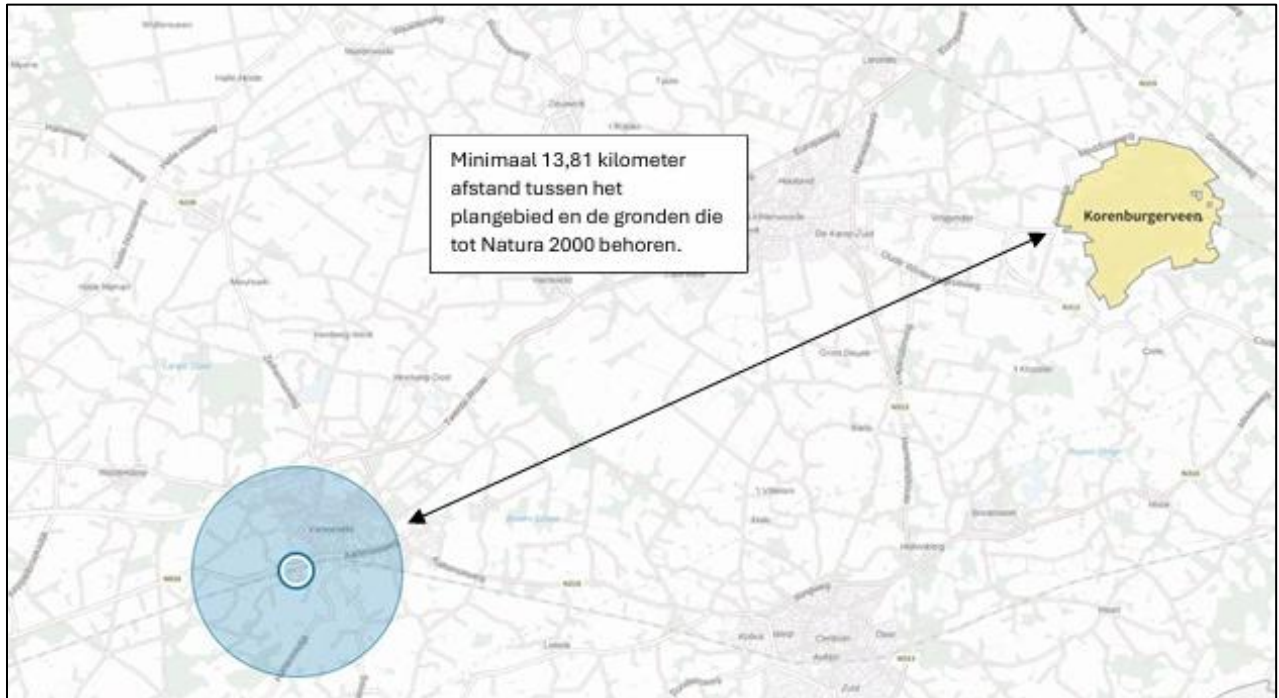


Figuur 18 Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van de planlocatie. De ligging van het plangebied wordt met de rode ster aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de gele kleur aangeduid (bron: calculator.aerius.nl).

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de planlocatie en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten kunnen ook worden uitgesloten.

Idinkweg

De planlocatie ligt op minimaal 13,81 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Korenburgerveen. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van de planlocatie weergegeven.



Figuur 19 Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe cirkel aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: calculator.aerius.nl).

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de planlocatie en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten kunnen ook worden uitgesloten.

Conclusie

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

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone

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

Toetsing

Twente Route 24

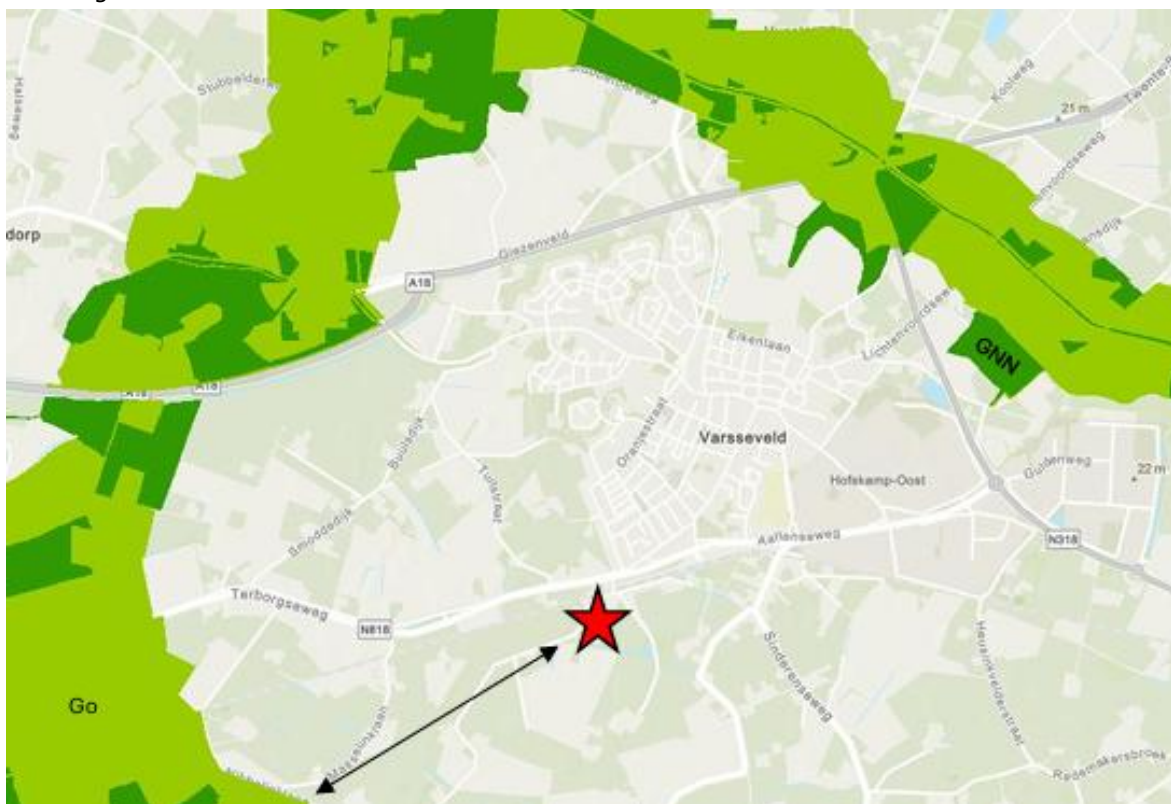
De planlocatie ligt op minimaal 800 meter van gronden die tot het Gelders natuurnetwerk (GNN) of Groene ontwikkelingszone (GO) behoren. In navolgende figuur wordt de ligging van Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone in de omgeving van de planlocatie weergegeven.



Figuur 20 Ligging van Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO) in de omgeving van de planlocatie wordt met de rode ster aangeduid. Gronden die tot de Gelders Natuurnetwerk behoren worden met de donkergroene kleur aangeduid. Gronden die behoren tot de Groene ontwikkelingszone worden met de lichtgroene kleur aangeduid (gelderland.maps.arcgis.com).

De planlocatie behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het GNN (geen externe werking).

Idinkweg



Figuur 21 Ligging van Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO) in de omgeving van de planlocatie wordt met de rode ster aangeduid. Gronden die tot de Gelders Natuurnetwerk behoren worden met de donkergroene kleur aangeduid. Gronden die behoren tot de Groene ontwikkelingszone worden met de lichtgroene kleur aangeduid (gelderland.maps.arcgis.com).

Conclusie

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

4.3.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit kan vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar ook in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Toetsing

Twente Route 24

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Twente Route 24 - Heelweg", d.d. 6 maart 2025, kenmerk 7222, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 7.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een voortplantingsplaats en/of (winter)rustplaats.
- Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren en/of amfibieën opzettelijk gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of (winter)rustplaatsen opzettelijk beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarvan mogelijk de voortplantingsplaatsen en/of (winter)rustplaatsen negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en rustplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijke gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (zie onderstaande tabel voor toepasbare vangmiddelen), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist.
- Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Idinkweg

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden-onderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Idinkweg (ongenummerd) - Varsseveld", d.d. 21 januari 2025 (aangepast 26 september 2025), kenmerk 7223, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 8.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een voortplantingsplaats en/of rustplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied.
- Door het uitvoeren sloopwerkzaamheden, het rooien van beplanting en het bouwen van een nieuwe woning en schuur tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een vogel gedood en een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen, mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.
- Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantingsplaats en/of rustplaats negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en leidt tot uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.
- Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van amfibieën. Amfibieën benutten het plangebied als foerageergebied en winterrustplaats. De poel aan de westzijde van het terrein dient als voortplantingsbiotoop voor amfibieën. Aangezien de poel mogelijk als voortplantingsbiotoop dient voor kamsalamanders en poelkikkers moet er nader onderzoek uitgevoerd worden om vast te kunnen stellen of kamsalamanders en poelkikkers aanwezig zijn en of er een

Omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd moet worden voor het dempen van de poel.

- Indien er tijdens dit nadere onderzoek geen kamsalamanders en/of poelkikkers worden aangetoond geldt voor de overige amfibieënsoorten dat er een vrijstelling geldt van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibieën geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist.
- Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van de poel voor kamsalamanders en poelkikkers. Indien er kamsalamanders en poelkikkers worden aangetroffen moet er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden. Indien er tijdens het nadere onderzoek geen kamsalamanders worden aangetroffen moet het werkterrein natuurvrij gemaakt worden en zorgvuldig gehandeld worden bij het dempen van de poel zodat er geen beschermde amfibieën gedood worden.

Nader onderzoek kamsalamanders en poelkikkers P.M.

In het kader van vervolgonderzoek is er door Natuurbank Overijssel een rapport opgesteld ("Nader onderzoek kamsalamander en poelkikker Idinkweg (ongenummerd) – Varsseveld", d.d. datum 5 augustus 2025, nummer 7223a, versie 1.0). De locatie is daarbij, vanwege het dempen van een van de poelen, onderzocht op de aanwezigheid van kamsalamanders en poelkikkers. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 8a. Hieronder volgt de conclusie uit dat rapport.

- Geen van beide soorten is aangetroffen in de poel. Aan de hand van de inventarisatierondes kan aanwezigheid van kamsalamander en poelkikker in de poel dus uitgesloten worden. Het aanvragen van een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk.
- Er zijn wel meerdere larven (>10) van kleine watersalamanders aangetroffen en er is een bastaardkikker gevangen. Voor deze soorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepaling "beschadigen/vernielen van de voortplantings- en rustplaats". Voor het doden geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat kleine watersalamander en bastaardkikker gedood worden, wordt geadviseerd de poel buiten de voortplantingstijd van deze soorten te dempen. De meest geschikte periode hiervoor is september t/m februari.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geluid

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

Wettelijk kader

Geluid van activiteiten

In paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl staan instructieregels over het geluid van activiteiten (bijv. windturbines) op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Op grond van deze instructieregels moet er in het omgevingsplan worden zorggedragen voor een aanvaardbare geluidsbelasting. Er is in ieder geval sprake

van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de standaard- en grenswaarden van artikel 5.65 van het Bkl worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot het moment waarop de gemeente Oude IJsselstreek een permanent omgevingsplan heeft, gelden in de gemeente Oude IJsselstreek de regels van paragraaf 22.3.4 van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek.

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In paragraaf 5.1.4.2a Bkl staan instructieregels over het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). In het omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek zijn nog geen geluidaandachtsgebieden opgenomen waardoor het overgangsrecht geluidaandachtsgebied voor gemeentewegen, lokale spoorwegen en waterschapswegen van toepassing is (artikel 17.5 Omgevingsregeling), met bijbehorende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Op grond van artikel 5.78s Bkl moet de geluidsbelasting van een weg op een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

Toetsing initiatief

Geluid van activiteiten Twente Route 24

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich naast woningen enkele agrarische bedrijven en een enkel niet-agrarisch bedrijf. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bestemmingsvlakken van deze bedrijven tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zal de woning echter op grotere afstand van deze bedrijven worden gerealiseerd, zodat sprake is van een worst case beoordeling. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustig woongebied', zoals bedoeld in de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Volgens de in deze handreiking opgenomen 'Bijlage A5 Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid' gelden de in onderstaande tabel genoemde afstanden, waarop mag worden verwacht dat aan de standaardgeluidnormen kan worden voldaan.

Adres	Omschrijving	Geluid	Werkelijke afstand

Molenweg 4	Visvijver	10	93
Molenweg 3	Fokken en houden van vrouwelijk jongvee	30	200
Twente Route 13	Productiegerichte paardenhouderij	30	250

Gezien de afstand van omliggende bedrijven tot de planlocatie is het voldoende aannemelijk dat geluid van activiteiten geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het initiatief belemmert de genoemde bedrijven in zoverre niet in hun bedrijfsvoering en mogelijkheden. Andersom mag ter plaatse van de nieuwe woning worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid van activiteiten Idinkweg

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich naast woningen enkele agrarische bedrijven, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een sportveld. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bestemmingsvlakken van deze bedrijven tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zal de woning echter op grotere afstand van deze bedrijven worden gerealiseerd, zodat sprake is van een worst case beoordeling. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustig woongebied', zoals bedoeld in de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Volgens de in deze handreiking opgenomen 'Bijlage A5 Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid' gelden de in onderstaande tabel genoemde afstanden.

Adres	Omschrijving	Geluid	Werkelijke afstand
Westelijke Oude Aaltenseweg 4	Trainingsveld voetbalvereniging Varsseveld	50	66
Idinkweg 3a	Hovenier (Boomzorg 35)*	50	92
Westelijke Oude Aaltenseweg 4	Schietvereniging (luchtbuiks)	200	190
Idinkweg 1 – 1a	Melkveehouderij	30	280
Harterinkdijk 10a	Varkenshouderij	50	560
Harterinkdijk 12	Pluimveehouderij	50	610

Zoals is te zien in de tabel hierboven ligt de planlocatie binnen de genoemde afstand ten aanzien van het aspect geluid inzake de schietbaan. Hierbij is echter gerekend met een schietbaan waar met kleiduiven wordt geschoten. Feitelijk wordt er echter enkel van een luchtbuiks gebruik gemaakt, waardoor mag worden verwacht dat aan de standaardgeluidnormen kan worden voldaan. Tevens liggen er meerdere bestaande woningen op kortere afstand van deze schietbaan, zodat duidelijk is dat de nieuwe woning de mogelijkheden van deze schietvereniging niet belemmeren. Andersom kan worden geredeneerd dat er daardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

**Boomzorg 35*

Gelet op de aanwezigheid van het naastgelegen bedrijf Boomzorg 35 is nagegaan in hoeverre (aanpassing van de) maatwerkvoorschriften benodigd zijn om de bedrijfsvoering van het bedrijf niet te belemmeren. In de representatieve bedrijfssituatie wordt er namelijk voldaan aan de beoordelingsniveaus. Echter in de incidentele bedrijfssituatie niet. Nader onderzoek is daarom uitgevoerd door Van der Boom. Deze is toegevoegd als bijlage 10. (akoestisch onderzoek naastgelegen bedrijfslocatie, met nummer 85758 en datum 4 april 2025). Hieronder volgt de conclusie uit dit rapport.

- Uit de berekeningen blijkt dat de nieuwe woning wat betreft de representatieve bedrijfssituatie geen belemmering vormt voor Boomzorg 35.
- Wat betreft de incidentele bedrijfssituatie vinden er ten aanzien van het langtijdgemiddeld

beoordelingsniveau L_A,L_T overschrijdingen plaats van de standaard geluidgrenswaarde. Dit betekent dat er een maatwerkprocedure gevolgd zal moeten gaan worden om te voorkomen dat deze nieuwe woning een belemmering gaat vormen voor de incidentele bedrijfssituatie bij Boomzorg 35.

- Ter hoogte van de nieuwe woning is er geen sprake van indirecte hinder. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor Boomzorg 35.

Beoordeling Omgevingsdienst Achterhoek

Het akoestisch rapport is beoordeeld en akkoord bevonden. Voor de te nieuw te bouwen woning moet middels een maatwerkprocedure een hogere geluidbelasting worden toegestaan als gevolg van de werkzaamheden van Boomzorg 35 in de incidentele bedrijfssituatie. Hiervoor zal een separate procedure moeten worden doorlopen. Deze procedure zal separaat worden opgestart en doorlopen. Het volledige advies is toegevoegd als bijlage 11 (beoordeling geluidrapport met datum 28 mei 2025)

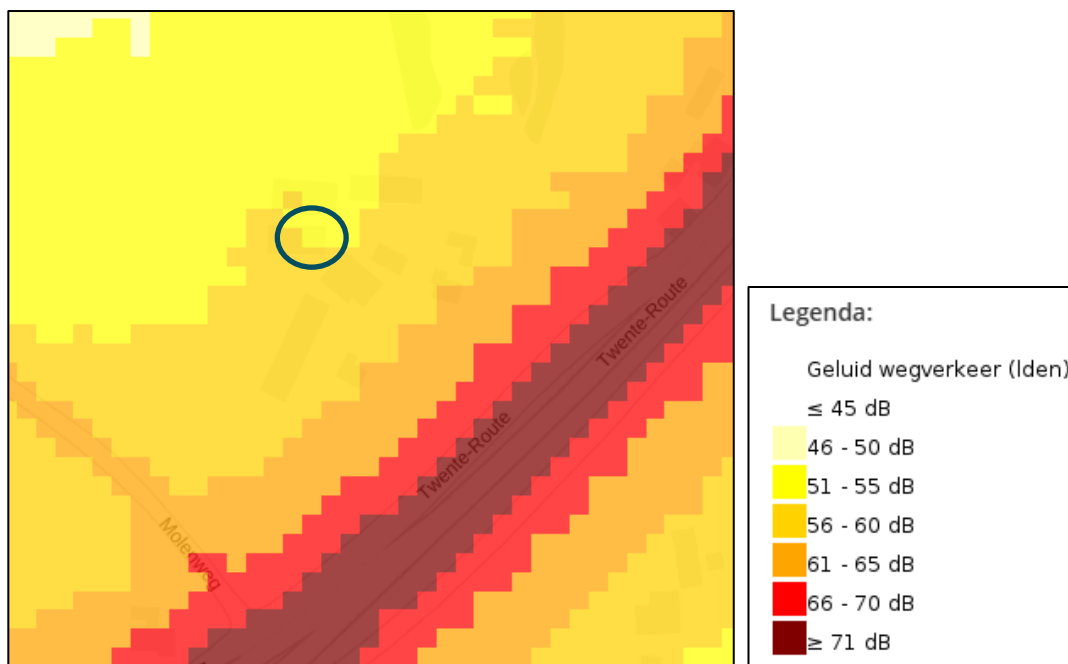
Railverkeerslawaaï Twente Route 24 en Idinkweg

Het geluidaandachtsgebied voor een spoorweg bestrijkt een zone van maximaal 100 meter aan weerszijden van het spoor. De locatie aan de Twente Route 24 ligt op veel grotere afstand van spoorwegen. De locatie Idinkweg ligt op een afstand van circa 140 meter vanaf de spoorlijn Winterswijk-Arnhem zodat hiervan geen belemmeringen uitgaan voor dit initiatief.

Verkeerslawaaï Twente Route 24

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van de Twente Route en Molenweg. Voor een ontwikkeling binnen een geluidaandachtsgebied van een weg moet worden aangetoond dat het verkeerslawaaï op de gevel van de woning kan voldoen aan de standaardwaarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone gelden volgens het Bkl standaardwaarden van 50 dB voor rijks- en provinciale wegen en 53 dB voor gemeentewegen. Volgens de Aanvullingswet geluid moet langs provinciale wegen echter vooralsnog worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zodat hier momenteel een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt.

De Molenweg is een gemeenteweg waarvoor de standaardwaarde van 53 dB geldt. De Twente Route is een provinciale weg. Zoals blijkt uit de informatie op de Atlas Leefomgeving (zie figuur hieronder) gaat het om drukke wegen met een flinke geluidbelasting op de omgeving. Om die reden is een akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting van omliggende wegen.



Figuur 22: indicatieve geluidbelasting langs wegen met locatie beoogde woning bij blauwe cirkel (bron: Atlas Leefomgeving)

Resultaten onderzoek wegverkeerslawaaï

De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 9 (Akoestisch onderzoek Twente Route 24 Heelweg, met datum 12 maart 2025 en nummer 2024-3125-0). Hieronder volgt de conclusie uit het rapport uitgevoerd door Sain Milieuadvies.

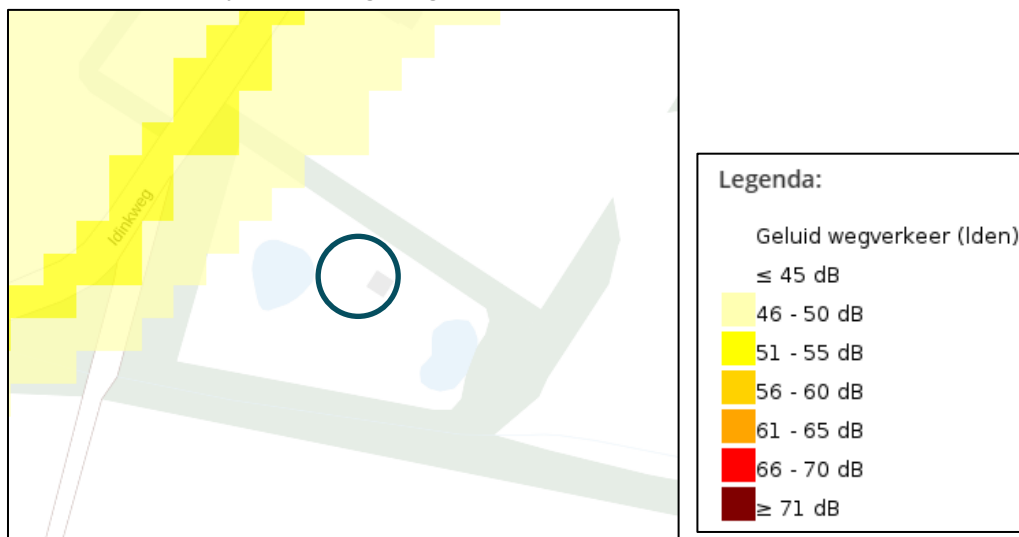
Rijkswegen	- De geluidbelasting vanwege Rijkswegen overschrijdt de standaardwaarde van 50 dB uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB. - Er zijn geen geluidbeperkende maatregelen mogelijk om het geluid relevant te verminderen. Het geluid door de Rijksweg N18 op de nieuwe woning kan op grond van het Bkl onder voorwaarden toegestaan worden.
Gemeentewegen	De geluidbelasting vanwege gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.
Gecumuleerd geluid	Er is sprake van slechts één relevante geluidbronsort, zodat cumulatie niet aan de orde is. Het gecumuleerd geluid is daarom niet apart beoordeeld.
Gezamenlijk geluid	Het gezamenlijk geluid op de nieuwe woning bedraagt maximaal 56 dB. Deze waarde moet worden vastgelegd in het Omgevingsplan en geldt als uitgangspunt bij het bepalen van de geluidwering van de gevels (bij toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving).
Aanvaardbaarheid	- Er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het Bkl. - Als geluidgevoelige ruimtes zoveel mogelijk aan de noord- en westgevels worden gerealiseerd en gezorgd wordt voor een geluidluwe buitenruimte, dan kan gesteld worden dat er, vanuit het oogpunt van geluid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Verkeerslawaaï Idinkweg

De planlocatie bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van de Idinkweg. Voor een ontwikkeling binnen een geluidaandachtsgebied van een weg moet worden aangetoond dat het verkeerslawaaï op de gevel van de woning kan voldoen aan de standaardwaarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone gelden volgens het Bkl standaardwaarden van 50 dB voor rijk- en provinciale wegen en 53 dB voor gemeentewegen. Volgens de Aanvullingswet geluid moet langs

provinciale wegen echter vooralsnog worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zodat hier momenteel een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt.

De Idinkweg is een gemeenteweg waarvoor de standaardwaarde van 53 dB geldt. Zoals blijkt uit de informatie op de Atlas Leefomgeving (zie figuur hieronder) gaat het om een relatief rustige weg met een beperkte geluidbelasting op de omgeving. Op enkele meters uit de Idinkweg bedraagt de geluidbelasting 49 dB. Ter plaatse van de beoogde woning bedraagt de geluidbelasting minder dan 45 dB. Om die reden is geen verder akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting van omliggende wegen. Het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding.



Figuur 23 indicatieve geluidbelasting langs wegen met locatie beoogde woning bij blauwe cirkel (bron: Atlas Leefomgeving)

Industrielawaai Twente Route 24 en Idinkweg

De planlocaties bevinden zich beiden buiten het aandachtsgebied van een industrieterrein.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij het aspect luchtkwaliteit moet worden beoordeeld of een initiatief bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en of ter plaatse van een initiatief de luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden bijvoorbeeld zogeheten omgevingswaarden voor o.a. de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor

stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden luchtkwaliteit (zoals de gemeente Oude IJsselstreek) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. . Echter, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de lokale luchtkwaliteit onderzocht te worden, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiervoor dient het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd te worden (<https://www.cimlk.nl/kaart.>). Het CIMLK geeft meer inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) op lokaal niveau tussen 2022 en 2030.

Toetsing

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

Duidelijk is op dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat voor beide planlocaties langs het dichtstbijzijnde meetpunt de omgevingswaarde niet wordt overschreden. Er zijn volgens het CIMLK binnen een straal van 500 meter tevens ook geen veehouderijen aanwezig met een PM₁₀-emissie van 800 kg/jaar.

Volledigheidshalve is een berekening met de NIBM-tool uitgevoerd naar het extra verkeer dat zal worden gegenereerd door de beoogde ontwikkeling. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de lokale luchtkwaliteit. Daarbij is er in het kader van de "worst-case"-benadering uitgegaan van de CROW-norm dat dat per woning maximaal 8,6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van $2 \times 8,6 = 17,2$ (afgerond 18) verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van 1 nieuwe woning op het bestaande erf en 1 nieuwe woning op het nieuwe erf). In figuur 17 is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toename van het verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat er geen nader onderzoek nodig is.

De uitkomsten van de NIBM-tool en de gegevens uit het CIMLK voldoen bij elkaar opgesteld ruimschoots aan de hier geldende omgevingswaarden. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen op beide planlocaties niet in het geding is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		18
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 24: berekening met NIBM-tool

Conclusie

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

4.6 Geur

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

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen (paragraaf 5.1.4.6 Bkl), op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek, welke gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Toetsing

Twente Route 24

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich meerdere veehouderijen:

- een agrarisch bedrijf met vrouwelijk jongvee op de Molenweg 3 op een afstand van 200 meter;
- een productiegerichte paardenhouderij op de locatie Twente Route 13 op een afstand van 250 meter.

Voor deze veehouderijen geldt een minimaal in acht te nemen afstand van 50 meter. De bedrijven liggen op beduidend grotere afstand zodat duidelijk is dat de nieuwe woning de mogelijkheden van deze bedrijven niet belemmeren en dat andersom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Idinkweg

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich meerdere veehouderijen:

- een melkveehouderij aan de Idinkweg 1-1a op een afstand van 280 meter;
- een varkenshouderij op de locatie Harterinkdijk 10a op een afstand van 560 meter;
- een pluimveehouder aan de Harterinkdijk 12 op een afstand van 610 meter.

Voor de melkveehouderij geldt een minimaal in acht te nemen afstand van 50 meter. De varkenshouderij en pluimveehouderij liggen op grote afstand. Tevens zijn er meerdere burgerwoningen in het tussenliggende gebied en op kortere afstand van deze agrarische bedrijven aanwezig, zodat duidelijk is dat de nieuwe woning de mogelijkheden van deze bedrijven niet belemmeren. Andersom kan worden geredeneerd dat er daardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.7 Milieubelastende activiteiten

Bij een wijziging van het omgevingsplan kan sprake zijn van het toestaan van milieubelastende activiteiten. In dat geval moet een afweging plaatsvinden over de omgevingskwaliteit.

Wettelijk kader

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

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

Toetsing

Bij deze ontwikkeling is alleen sprake van de realisatie van woningen. Bij deze woningen worden net als elders binnen de gemeente beroepen aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen via een omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijven en bed & breakfast worden mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om

milieubelastende activiteiten met een beperkt ruimtebeslag en een beperkte milieubelasting, die in zijn algemeenheid aanvaardbaar zijn te achten binnen een woonomgeving.

Voor bepaalde beroepen en bedrijven aan huis zijn regels gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor andere beroepen en bedrijven aan huis zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan regels van rechtswege opgenomen (de bruidsschat). Die regels blijven gelden naast het voorliggende omgevingsplan voor deze locatie.

Conclusie

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

4.8 Omgevingsveiligheid

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

Wettelijk kader

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

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

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

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

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).

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

Toetsing

Twente Route 24

Op de planlocatie wordt een kwetsbaar object in de vorm van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart (zie figuur hieronder) meerdere risicobronnen aanwezig.



Figuur 25 kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw bij blauwe marker (bron: Atlas Leefomgeving)

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende risicobronnen in de omgeving:

- Een DPO leiding van defensie ten westen van de planlocatie welke niet meer in gebruik is.
- Een propaantank ten oosten van de planlocatie bij het bedrijf Heusinkveld aan de Twente Route 5a, waarbij het explosieaandachtsgebied de grootste contour (160 meter) oplevert, maar de afstand tot de grens van de planlocatie ten opzichte van deze contour zo'n 640 meter bedraagt.
- Gifwolkaandachtsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Twente Route.
- Explosieaandachtsgebied gelegen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Twente Route,

Strikt formeel gesproken is , vanwege de ligging van de aandachtsgebieden van de Twente Route een berekening van het groepsrisico nodig en een verantwoording van het groepsrisico. Echter, voor een dermate kleinschalig project zoals dit plan, wordt dit niet zinvol geacht. De toename van de personendichtheid binnen de invloedssfeer van deze provinciale weg is dermate gering dat redelijkerwijs op voorhand kan worden aangenomen dat er geen wezenlijke wijzigingen zijn in de risicocurves. Ook zijn er geen verandering van het risicoprofiel van de locatie en leidt dit plan niet tot wijzigingen inzake hulpverlening en zelfredzaamheid. De planlocatie ligt hiernaast buiten de onderzoekszone van 30 m aan

weerszijden van de weg, waar het risico op een plasbrand dient te worden onderzocht. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen geen belemmeringen opwerpen voor de beoogde woningbouw op deze locatie.

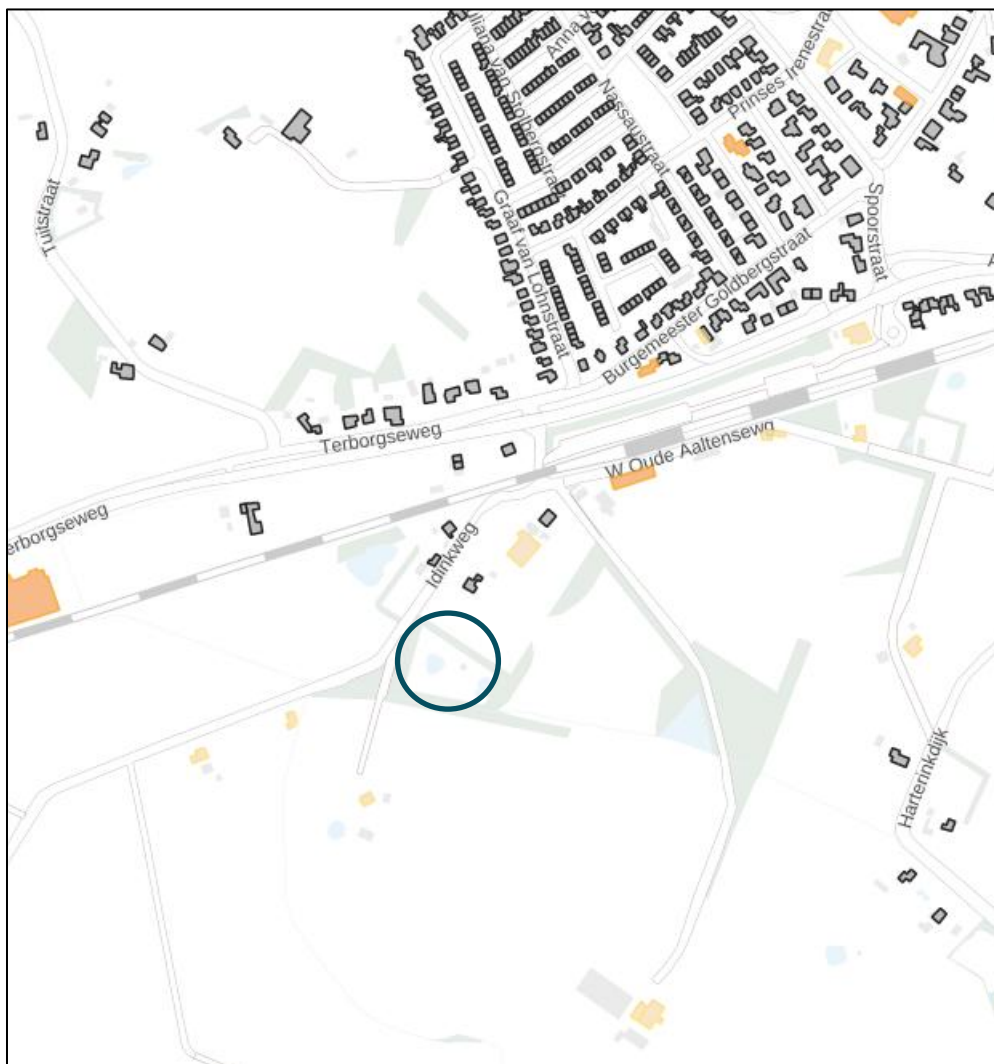
Advies veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid kan ervoor worden gekozen om bouwkundige maatregelen toe te passen op de nieuw te realiseren woning. Hierbij valt te denken aan scherfwerend glas of het beperken van glasoppervlak aan de zijde van de N18, om het risico op rondvliegend glas bij een explosie te minimaliseren. Dergelijke maatregelen zijn echter niet verplicht, aangezien een woning op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bijlage VI) wordt aangemerkt als 'kwetsbaar gebouw'.

Tot slot wordt geadviseerd om de woning te voorzien van mechanische ventilatie. In geval van een toxisch scenario is het van belang dat bewoners de mogelijkheid hebben om te schuilen in de woning, door ramen en deuren te sluiten en het ventilatiesysteem tijdelijk uit te schakelen.

Idinkweg

Op de planlocatie wordt een kwetsbaar object in de vorm van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart (zie figuur hieronder) geen risicobronnen aanwezig. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen voor de beoogde woningbouw.



Figuur 26 kaartuitsnede risicokaart met globale planlocatie bij blauwe cirkel (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Water

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

Wettelijk kader

Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

- Klimaatrobuust gebied

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

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- Circulaire Economie en Energietransitie

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

- Gezonde leefomgeving

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

Waterschap Rijn en IJssel: Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Zo staan er bijvoorbeeld regels in over water onttrekken, water lozen en andere activiteiten. Deze regels gelden voor iedereen. Soms is niet alleen de beek of dijk zelf beschermd, maar ook een strook grond erlangs. Ook deze zones staan aangegeven in de Waterschapsverordening.

Per 1 januari 2024 zijn ook sommige rijksregels over lozingen vervallen. Deze regels van het rijk zijn nu in de Waterschapsverordening opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om lozingen op een oppervlaktewater van een waterschap of zuiveringstechnisch werk van een waterschap.

Waterschap Rijn en IJssel: weging waterbelang

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

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

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

Gemeente: Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028

In de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren gemeenten verplicht een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, vervalt de verplichting voor het opstellen van een GRP. Wel blijven gemeenten verplicht invulling te geven aan hun gemeentelijke watertaken en het onderhouden van de benodigde rioolheffing. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeente Oude IJsselstreek ervoor gekozen om een Water- en Rioleringsprogramma (WRP) op te stellen. Dit programma beschrijft hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Daarnaast bevat dit programma:

1. een overzicht van de in de gemeente aanwezige voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater en het tijdstip waarop die voorzieningen naar verwachting aan vervanging toe zijn;
2. een overzicht van de aan te leggen of te vervangen voorzieningen als bedoeld onder 1;
3. een overzicht van de financiële gevolgen van het programma;
4. een overzicht van de wijze waarop de voorzieningen worden of zullen worden beheerd; de gevolgen voor het milieu van de aanwezige voorzieningen en van de in het plan aangekondigde activiteiten.

Toetsing

Twente Route 24

Uit het doorlopen van de online vragenlijst op hetwateradvies.nl komt naar voren dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt, waarvoor er advies nodig voor de volgende onderdelen:

1. advies afvalwaterketen;
2. advies klimaatadaptatie

De resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 12. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende adviesonderdelen.

Advies afvalwaterketen

Het waterschap streeft naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen en treedt daarom graag in een vroeg stadium in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. Hemelwater wordt min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

In de beoogde situatie is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning, deze kan vanwege de beperkte impact worden aangesloten op de bestaande afvalwatervoorziening. Het hemelwater afkomstig van daken zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem.

Advies klimaatadaptatie

Met de klimaatveranderingen worden extremere buien verwacht en langere droge en warme perioden. Het watersysteem (o.a. rivieren, beken, watergangen en het grondwater) zal te maken krijgen met hogere waterstanden. Niet alleen bij langere, natte perioden of extremere buien, maar ook om water vast te houden voor droge periodes.

Het hemelwater afkomstig van daken en overige verharding zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Tevens wordt er een greppel op eigen terrein aangelegd om water in de bergen. Vanwege de grote van het perceel is hier voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig.

Idinkweg

Uit het doorlopen van de online vragenlijst op hetwateradvies.nl komt naar voren dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt, waarvoor er advies nodig voor de volgende onderdelen:

1. advies afvalwaterketen;
2. advies beheer en onderhoud van oppervlaktewater;
3. advies klimaatadaptatie.

De resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 13. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende adviesonderdelen.

Advies afvalwaterketen

Het waterschap streeft naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen en treedt daarom graag in een vroeg stadium in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. Hemelwater wordt min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

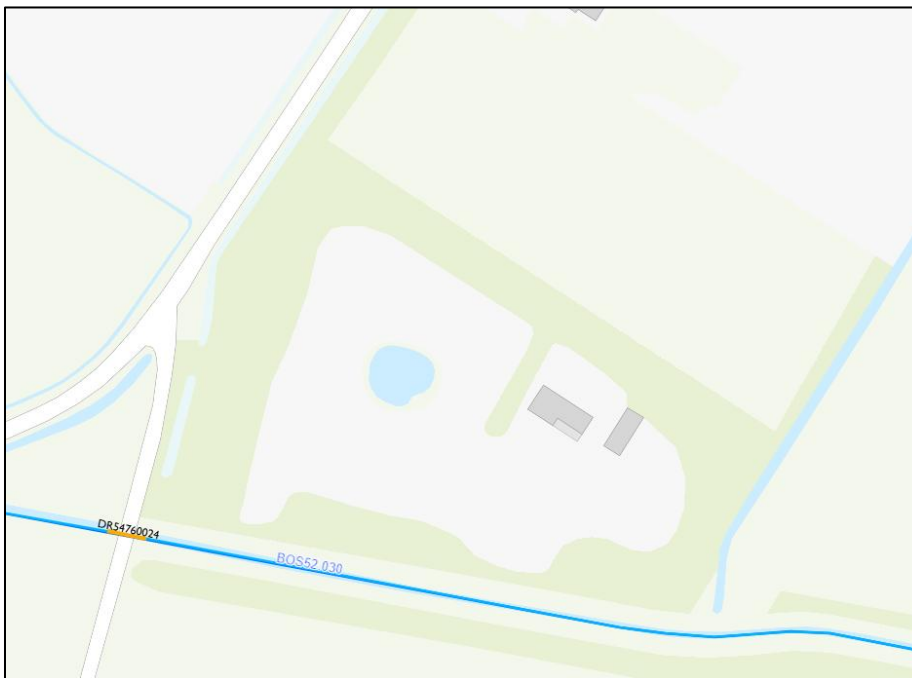
In de beoogde situatie is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning, deze kan vanwege de beperkte impact worden aangesloten op de bestaande afvalwatervoorziening. Het hemelwater afkomstig van daken zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem.

Advies beheer en behoud van oppervlaktewater

Het beheer en onderhoud van het watersysteem is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden of te verbeteren. Het gaat bij watergangen zowel om waterkwantiteit en -kwaliteit, als om beeldkwaliteit en waterbeleving. Het reguliere onderhoud bestaat voornamelijk uit het maaien van de water- en oevervegetatie.

Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap (of zijn aannemers) mogelijk te zijn. In situaties waar de ruimte beperkt is, bijvoorbeeld bij stedelijke herontwikkeling, is vroegtijdige afstemming met het waterschap nodig om te komen tot maatwerk.

In de Legger zijn kern- en beschermingszones vastgelegd, waarmee de watergang en de bijbehorende onderhoudstroken worden beschermd. De onderhoudstroken dienen vrij gehouden te worden van obstakels. Voor activiteiten binnen de kern- en beschermingszone dient een watervergunning aangevraagd te worden. In de figuur hieronder is een uitsnede van de Legger ter plaatse van de planlocatie weergegeven. Hieruit wordt duidelijk dat de er met de uitvoering van voorliggend plan in de kern- en beschermingszones en de bijbehorende onderhoudstroken geen bebouwing of andere obstakels worden gerealiseerd die een belemmering kunnen vormen van het beheer en onderhoud van het watersysteem.



Figuur 27 weergave sloot ten zuiden van de planlocatie en in eigendom van het waterschap

Advies klimaatadaptatie

Met de klimaatveranderingen worden extremere buien verwacht en langere droge en warme perioden. Het watersysteem (o.a. rivieren, beken, watergangen en het grondwater) zal te maken krijgen met hogere waterstanden. Niet alleen bij langere, natte perioden of extremere buien, maar ook om water vast te houden voor drogere periodes.

Het hemelwater afkomstig van daken en overige verharding zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Tevens ligt er op eigen terrein een poel om water in de bergen. Vanwege de grote van het perceel is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om water te bergen/infiltreren.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Mobiliteit en parkeren

Bij het initiatief dient rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie en het parkeren. Er moet onderbouwd worden of het aantal verkeerstromen niet onaanvaardbaar gaat toenemen en er moet gekeken worden naar voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij moet worden getoetst aan de meest recente inzichten, zoals vastgelegd in de op 5 maart 2024 vastgestelde Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.

Toetsing

Mobiliteit

Door de komst van de nieuw te bouwen woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen ten opzichte van het aantal vervoersbewegingen samenhangend met de twee bestaande woningen. Per woning wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 auto's per etmaal (bron: CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'; type woon-milieu 'Buitengebied'). Uitgaande van totaal twee woningen komt dit in totaal neer op $2 \times 8,6 = 18$ auto's per etmaal. Ontsluiting van de planlocatie vindt voor het bestaande erf plaats via een nieuwe inrit aan de Molenweg. Voor het nieuwe erf vindt ontsluiting plaats via een bestaande inrit aan de Idinkweg. Beide wegen hebben voldoende capaciteit om dit relatief beperkte aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

In nieuwe situaties worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. De CROW-parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In de Nota parkeernormen wordt het gemiddelde van deze kengetallen als parkeernorm gehanteerd.

Twente Route 24

Voor de planlocatie moet qua parkeernormen worden uitgegaan van de functie 'Koop, huis, vrijstaand' en de kolom 'Buitengebied' in de tabel 'Overige kernen'. De bijbehorende parkeernorm is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 1 nieuwe woning en 1 bestaande woning zijn in totaal dus $2 \times 2,4 = 5$ parkeerplaatsen nodig op de planlocatie. Gezien de ruime woonkavels bestaat hiervoor voldoende ruimte, zodat kan worden voldaan aan het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte moet worden opgelost op het eigen erf.

Idinkweg

Voor de planlocatie moet qua parkeernormen worden uitgegaan van de functie 'Koop, huis, vrijstaand' en de kolom 'Buitengebied' in de tabel 'Uift & Varsseveld'. De bijbehorende parkeernorm is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 1 nieuwe woning zijn in totaal dus $1 \times 2,4 = 3$ parkeerplaatsen nodig op de planlocatie. Gezien de ruime woonkavel bestaat hiervoor voldoende ruimte, zodat kan worden voldaan aan het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte moet worden opgelost op het eigen erf.

Conclusie

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen (bijv. hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

Aardgastransportleidingen

In de nabijheid van de Twente Route 24 bevindt zich een DPO leiding. Deze is echter niet meer in gebruik. Op de planlocatie aan de Idinkweg is op de planlocatie of in de nabijheid geen aardgastransportleiding aanwezig.

Hoogspanningsleidingen

Op de planlocaties of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

Op de planlocaties of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

Op de planlocaties of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van de planlocatie worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

Op en nabij de planlocaties zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage

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

Wettelijk kader

De m.e.r. beoordeling gebeurt op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

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

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

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

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Volgens de hierop betrekking hebbende rechtspraak is een ontwikkeling voor totaal twee nieuwe woningen niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten en er is geen passende beoordeling nodig, zodat geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

4.13 Gezondheid

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

Toetsing

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

Bij voorliggend initiatief worden geen significante gezondheidseffecten verwacht. Er spelen in de omgeving van beide planlocaties geen specifieke gezondheidsrisico's ten aanzien van elektromagnetische straling, laagfrequent geluid of blootstelling aan toxische stoffen. Wel zijn vanwege de ligging in het buitengebied zoönosen en andere met veehouderijen samenhangende gezondheidsrisico's een aandachtspunt. In de directe omgeving van de locaties zijn echter geen geitenhouderijen of andere intensieve veehouderijen op korte afstand gevestigd, die gezondheidsrisico's kunnen opleveren voor (toekomstige) bewoners. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De inrichting van de planlocaties met

de hierbij beoogde landschappelijke inpassing met veel groen draagt daarnaast bij aan de positieve gezondheid.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.14 Duurzaamheid

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

Toetsing

De nieuwe woningen en bijgebouwen zullen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen. De woningen zullen aardgasvrij worden uitgevoerd. Daarbij wordt voorzien in de eigen energiebehoefte. Verder wordt klimaatadaptief gebouwd, waarbij voldoende bergingscapaciteit wordt/is gerealiseerd voor afvloeiend hemelwater.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

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

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

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

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels, met de begrippen en wijze van meten en rekenen.
- Hoofdstuk 2: specifieke regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en waar nodig over milieu.
- Hoofdstuk 3: algemene regels over functies. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene gebruiksregels, maar ook de aanvraagvereisten voor vergunningen.
- Hoofdstuk 4: overgangsrecht.

5.2 Specifieke regels over functies

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

Agrarisch (artikel 4)

In dit artikel wordt ingegaan op de mogelijkheden qua bouwen en gebruik van de agrarische gronden in het plan.

Agrarisch met waarden (artikel 5)

In dit artikel wordt ingegaan op de mogelijkheden qua bouwen en gebruik van de agrarische gronden in het plan. Tevens worden hierin de ter plaatse geldende natuur- en landschapswaarden beschermd.

Natuur (artikel 6)

De beoogde landschapselementen die moeten worden aangelegd om de ontwikkeling van een nieuw erf te kunnen verantwoorden hebben de functie 'natuur' gekregen.

Wonen (artikel 7)

Zowel het bestaande erf aan de Twente Route als nieuwe woonerf aan de Idinkweg krijgt de functie 'Wonen'. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De beoogde nieuwe woningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn ook op de verbeelding weergegeven.

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

5.3 Algemene regels over functies

Toepassingsbereik (artikel 8)

In dit artikel is het toepassingsbereik aangegeven

Aanvraagvereisten (artikel 9)

In artikel 7 zijn de aanvraagvereisten opgenomen, die van toepassing zijn op een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan. Als toelichting daarop nog het volgende:

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

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

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

Bestaande maatvoering (artikel 11)

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

In dit artikel is een regeling voor parkeren opgenomen, conform de standaard van de gemeente Oude IJsselstreek. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plan. Daarnaast is de verplichte sloopopgave aangeduid, waar na de definitieve sloop de gronden en/of gebouwen met de functie 'wonen' pas in gebruik mogen worden genomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 13)

In dit artikel zijn specifieke regels opgenomen voor de bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke waarden 'Openheid', 'Houtwal', 'Reliëf' en 'Zandwegen'.

5.4 Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken en gebruik (artikel 14)

Met dit artikel is voorzien in overgangsrecht voor bouwwerken en het gebruik. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden

krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Ook is een regel opgenomen in geval van een calamiteit.

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

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel (via de digitale watertoets). De resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 4.9 van deze motivering. Het ontwerp-omgevingsplan wordt toegezonden aan zowel het waterschap als aan de provincie.

In het voortraject heeft participatie plaatsgevonden. De directe omgeving is benaderd aangaande de voorgenomen ontwikkeling. Zie hiervoor paragraaf 1.4.

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

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 27 november tot en met 7 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijk zijn beide verbeeldingen en de regels van de functie 'wonen' aangepast aan de algehele geldende systematiek binnen de gemeente Oude IJsselstreek, waarbij het functievlak dezelfde oppervlakte heeft als het bouwvlak. De regels zijn daarop ook afgestemd en daardoor iets gewijzigd.

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