

Motivering wijziging omgevingsplan “Buitengebied, Keppelbroeksdijk 7 en 7a Westendorp”

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

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

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de 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 planlocatie	4
1.3	Huidig planologisch kader	6
1.4	Participatie voorbereidingsfase	6
1.5	Leeswijzer.....	7
2.	Beschrijving van het plan.....	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Toekomstige situatie.....	10
3.	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Omgevingswet	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.1.4	Nationale Woon- en Bouwagenda.....	15
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	16
3.2.2	Omgevingsverordening provincie Gelderland	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	19
3.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	21
3.4.2	Toekomstvisie Oude IJsselstreek.....	21
3.4.3	Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek	23
3.4.4	Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	24
3.4.5	Uitnodigingskader wonen buitengebied.....	25
3.4.6	Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen	27
3.4.7	Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	27
3.4.8	Welstand	28
4.	Omgevingsaspecten	30
4.1	Bodem.....	30
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	32

4.3 Natuur	33
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	33
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ...	35
4.3.3 Soortenbescherming	35
4.4 Geluid.....	37
4.5 Luchtkwaliteit	39
4.6 Geur	40
4.7 Milieubelastende activiteiten	41
4.8 Omgevingsveiligheid	42
4.9 Water	43
4.10 Mobiliteit en parkeren	46
4.11 Kabels en leidingen	47
4.12 Milieueffectrapportage	47
4.13 Gezondheid.....	48
4.14 Duurzaamheid	49
5. Juridische planopzet.....	50
5.1 Algemeen	50
5.2 Toedelen van functies aan locaties	50
5.3 Algemene regels	51
5.4 Overgangsregels	51
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	52
6.1. Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

- 1. Erfinpassingsplan
- 2. Verkennend bodemonderzoek
- 2a. Aanvullend bodemonderzoek
- 3. Quicksan natuurwaarden
- 3a. Nader onderzoek steenmarter
- 4. Digitale watertoets
- 5. Asbestinventarisatierapport

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Keppelbroeksdijk 7-7a te Westendorp, in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek, bestaat het voornemen om in verband met beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de functie te veranderen van agrarisch naar wonen. Het bestaande melkrundvee- en vleesvarkensbedrijf wordt daartoe beëindigd in combinatie met sloop van bedrijfsbebouwing en verwijdering van mest- en voeropslagen. Het is de bedoeling om de hierbij vrijkomende ontwikkelruimte in zetten voor woningbouw elders in het buitengebied van Oude IJsselstreek. Een en ander conform de systematiek van het Uitnodigingskader Wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek. Beide bestaande bedrijfswoningen blijven hierbij behouden en worden omgezet naar burgerwoningen. Ook de bestaande werktuigenberging annex garage blijft behouden. Dit wordt het voor de functie wonen te gebruiken bijgebouw voor de woning Keppelbroeksdijk 7a. Daarnaast wordt na de sloop van de bijgebouwen een bijgebouw gerealiseerd van 233 m² behorende bij de woning aan de Keppelbroeksdijk 7. In de beoogde situatie zal sprake zijn van beperkt hobbymatig agrarisch gebruik, dat past binnen de woonfunctie.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende omgevingsplan. Voor het veranderen van de functie van agrarisch naar wonen wordt daarom ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt daarvoor vooralsnog gewerkt volgens de systematiek van TAM-IMRO.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Westendorp. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Varsseveld, sectie E, nummers 4020 (ged.), 5347, 5527 (ged.), 5532 en 5533 (ged.) en heeft een totale oppervlakte van circa 21.800 m². Het betreft momenteel een agrarisch erf met aangrenzende agrarische cultuurgronden. De op en rondom dit erf gelegen groenelementen blijven behouden en worden uitgebreid en versterkt met dit plan.



Figuur 1: luchtfoto met begrenzing planlocatie rood omkaderd (bron: Regels op de kaart)

De planlocatie is omgeven door agrarische cultuurgrond. De locatie ontsluit via een inrit op de ten oosten van hiervan gelegen Keppelbroeksdijk. Ten noorden van de locatie bevindt zich de snelweg A18, waarbij zich aan de zuidzijde van de snelweg een geluidwal annex groenstrook bevindt.

In de directe omgeving bevinden zich overwegend burgerwoningen en agrarische bedrijven. De meest nabijgelegen agrarische bedrijven zijn:

- een akkerbouwbedrijf op de locatie Keppelbroeksdijk 4 op een afstand van 420 meter;
- een akkerbouwbedrijf annex bloemenkweker op de locatie Keppelbroeksdijk 8 op een afstand van 460 meter;
- een melkrundveehouderij op de locatie Oude Pinnedijk 2 op een afstand van 360 meter;
- een boomkwekerij op de locatie Pinnedijk 19 op een afstand van 460 meter.

Binnen een straal van ieder geval 500 meter bevinden zich geen intensieve veehouderijen rondom de planlocatie. De afstanden zijn gemeten tussen de grens van de planlocatie en de grenzen van de agrarische bouwvlakken.

Verderop bevinden zich enkele kleine niet-agrarische bedrijven. De kern Westendorp bevindt zich op een afstand van 1,4 kilometer ten noordoosten van de planlocatie.

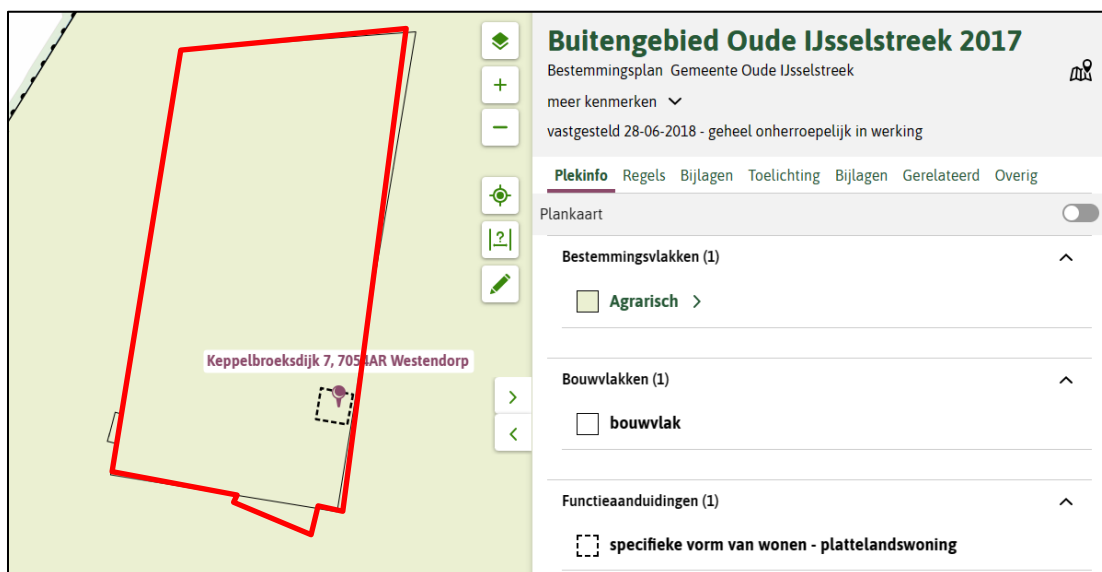
1.3 Huidig planologisch kader

Voor de planlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', 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 figuur 2 voor een uitsnede van de verbeelding.

Voor de gronden op de planlocatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Er gelden hier geen dubbelbestemmingen. Voor de woning Keppelbroeksdijk 7a geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Er is op deze locatie geen sprake van gebiedsaanduidingen.

De enkelbestemming 'Agrarisch' is bedoeld voor agrarische doeleinden, waarbij de gebouwen zich moeten vinden binnen het agrarisch bouwvlak. Er zijn twee woningen toegestaan: een bedrijfswoning op nummer 7 en een plattelandswoning op nummer 7a.

Op grond van het omgevingsplan en de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen is de beoogde functieverandering met de gewenste bijgebouwen niet mogelijk te maken. Dat betekent dat een buitenplanse procedure nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij is ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 2: uitsnede verbeelding met planlocatie rood omkaderd (bron: Regels op de kaart)

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 door omwonenden te informeren over het staken van de bedrijfsvoering en de omzetting van de locatie naar een woonfunctie. Hiertegen zijn geen bezwaren geuit.

Het gaat om de volgende adressen:

Keppelbroeksdijk 4

Keppelbroeksdijk 5/5a

Oude Pinnedijk 14

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.

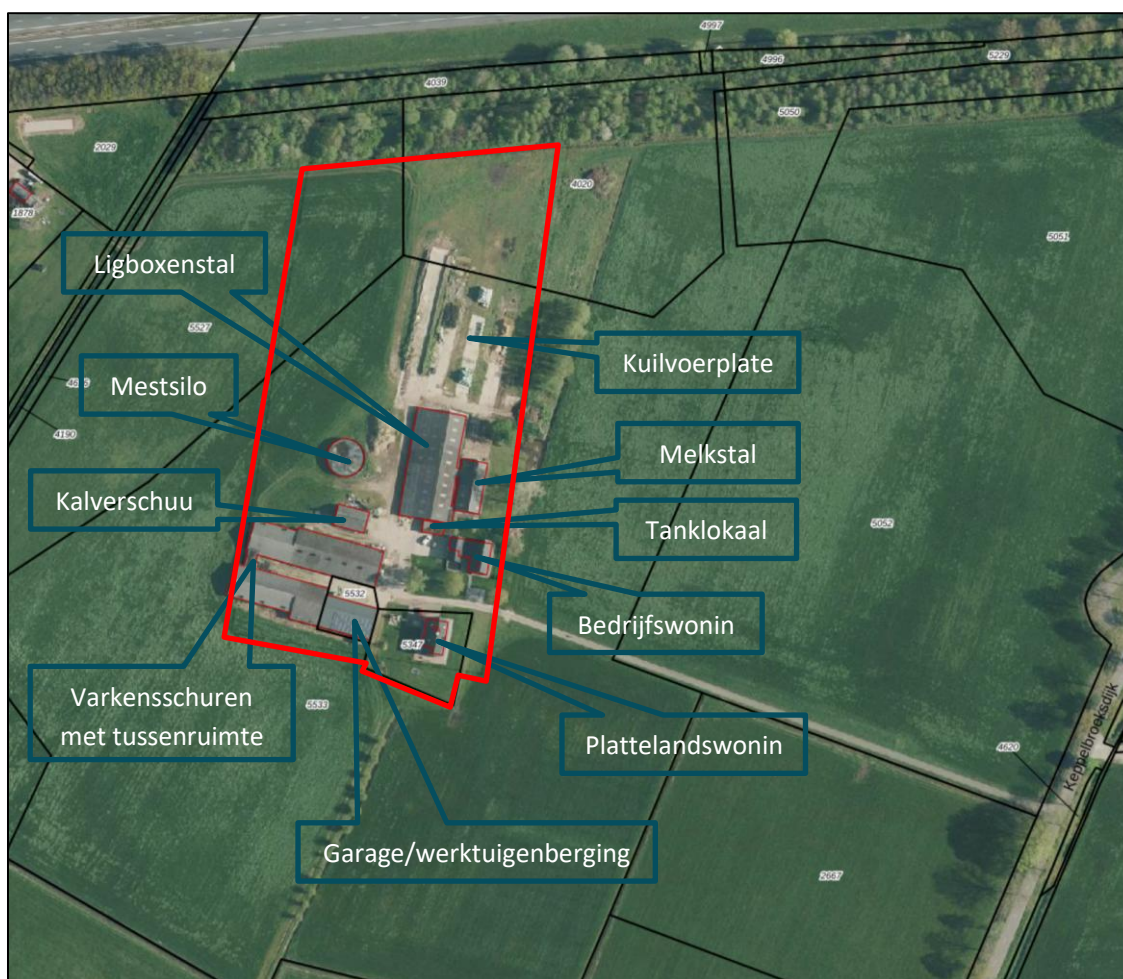
Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten op de planlocatie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

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat momenteel uit een agrarisch erf met aangrenzende agrarische cultuurgronden voor een melkrundvee- en varkenshouderij. De locatie ontsluit via een inrit op de ten oosten van hiervan gelegen Keppelbroeksdijk. Bij de woningen bevindt zich ruimschoots voldoende parkeergelegenheid.

Op het erf bevinden zich naast twee woningen (bedrijfswoning op nummer 7 en plattelandswoning op nummer 7a) twee varkensschuren (met een tussenruimte), een ligboxenstal met tanklokaal, een melkstal, een kalverschuur, een mestsiro, een mestplaat, een spoelplaats, een garage/werktuigenberging en meerdere voersilo's/sleufsilo's (zie figuur 3). De daken van de bedrijfsgebouwen bevatten vrijwel allemaal asbest,



Figuur 3: luchtfoto met begrenzing planlocatie rood omkaderd (bron: Regels op de kaart)

De beplanting bestaat uit een rij knotwilgen, een singel berken, een zoete kers, een populier, meerdere witte paardenkastanjes, een scheerhaag en sierbeplanting.

Zie figuur 4, 5 en 6 voor enkele foto's van de locatie.



Figuur 4: zicht op bedrijfswoning met daarachter de plattelandswoning



Figuur 5: zicht op plattelandswoning



Figuur 6: zicht op te slopen stallen

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie door de functieverandering naar wonen. De bedrijfswoning op nummer 7 en de plattelandswoning op nummer 7a blijven fysiek onveranderd (inclusief aanbouw aan de woning op nummer 7 met een oppervlakte van 45 m²), maar worden reguliere woningen. Daarbij kan nog sprake zijn van enkele landbouwactiviteiten, maar die zullen in ieder geval het hobbymatige niet overstijgen.

Het grootste deel van de schuren en opslagen wordt gesloopt en verwijderd: de varkensschuren, de ligboxenstal met tanklokaal, de melkstal, de kalverschuur, de mestsilos, de voersilos en de sleufsilos. Uitgangspunt is dat de bestaande garage/werkuigenberging met een oppervlakte van 281 m² blijft staan. Dit wordt het bijgebouw bij de woning op nummer 7a. Daarnaast wordt er een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 223 m². Dit wordt het bijgebouw bij de woning op nummer 7.

De ontsluiting van het erf op de Keppelbroeksdijk 7 en de parkeersituatie blijven onveranderd. In de figuur hieronder is de beoogde erfinpassing voor het gewijzigde erf opgenomen (zie bijlage 1 voor het volledige erfinpassingsplan).



Figuur 7: beoogde erfinpassing

Het ontwerp is voorzien van een hoogstam fruitboomgaard met ten noorden en westen en nieuwe watergang. Daarnaast wordt er ten westen van de bestaande berging een struweelhaag aangelegd en wordt er een solitaire walnoot bij beide woningen aangeplant. Tevens worden er twaalf knotelzen of -wilgen

aangeplant in een ruige grasvegetatie. Alle aanwezige beplanting wordt behouden. Het betreft grotendeels inheemse soorten.

Het aanplanten van een knotbomenrij versterkt de groene verbinding tussen het bosschage ten noorden en het erf. Tevens bieden de knotbomen, ruigte gras en hoogstam fruitboomgaard een functioneel leefgebied voor diverse vogel-, insecten-, amfibie- en zoogdiersoorten. Voedselrijke ruigten herbergen doorgaans een grote faunistische diversiteit. Zonnige, kruidenrijke zomen, met veel schermbloemigen en composieten, trekken grote aantallen bloem bezoekende insecten zoals vlinders en zweefvliegen aan. Veel insecten van open milieus zijn op ruigten aangewezen voor hun voortplanting: doordat de vegetatie niet of slechts onregelmatig gemaaid of begraasd wordt, kunnen de soorten er hun levenscyclus ongestoord voltooien. Ook de bodemactieve ongewervelde fauna, o.a. spinnen, is doorgaans heel rijk aan soorten.

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 kleinschalige lokale ontwikkelingen als de beoogde functieverandering 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 een woonerf wordt gecreëerd met een prettig woonmilieu, met rust en ruimte, waarbij bovendien de milieucontouren van een bestaande veehouderij verdwijnen.

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. In dit geval worden geen woningen toegevoegd of anderszins Ladder-plichtige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Toepassing van de Ladder is dus verder niet aan de orde.

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 functieverandering van agrarisch naar wonen, zonder dat op de locatie extra woningen worden toegevoegd. Daarom hoeft geen toetsing aan de Nationale Woon- en Bouwagenda plaats te vinden.

Conclusie

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

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

De functieverandering van agrarisch naar wonen levert geen strijdigheid op met de omgevingsvisie. Voor wat betreft de relevante themakaarten kan het volgende worden opgemerkt:

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

De 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 natuur, erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. Er worden met voorliggend plan geen extra woningen toegevoegd, zodat geen toetsing aan de regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking daarvan hoeft plaats te vinden. Vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek geldt 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, zoals Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, molenbiotoop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet 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 geen maatregelen nodig zijn ter voorkoming of beperking van mogelijke risico's door

klimaatverandering. Dit mede gelet op het feit dat sprake is van functieverandering van agrarisch naar wonen waarbij het verhard oppervlak door sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en verharding aanzienlijk afneemt.

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

Bij voorliggend plan is sprake van de functieverandering van agrarisch naar wonen, zonder dat op de locatie extra woningen worden toegevoegd. Door sloop van vrijwel alle agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie en een adequate landschappelijke inpassing is sprake van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan een bestaand voormalig agrarisch erf. Met dit plan wordt een ontwikkeling gefaciliteerd die inspeelt op de transitie op het platteland, waarbij sprake is van veel stoppende agrarische bedrijven.

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 functieverandering van agrarisch naar wonen, zonder dat sprake is van het toevoegen van extra woningen. Daarnaast richt het initiatief zich specifiek op een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen.

Conclusie

Het plan leidt niet tot strijdigheid 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 functieverandering van agrarisch naar wonen, zonder dat sprake is van het toevoegen van extra woningen. Daarnaast richt het initiatief zich specifiek op een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen. Daarmee leidt het plan ook tot een vergroting van de biodiversiteit. 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

Het initiatief heeft betrekking op de functieverandering van agrarisch naar wonen, zonder dat sprake is van het toevoegen van extra woningen. Door de met deze functieverandering vrijkomende ontwikkelpunten deels op de locatie zelf (ten behoeve van de bijgebouwen) en deels elders in het buitengebied in te zetten, wordt een bijdrage geleverd aan een vitaal platteland. Door de sloop van bedrijfsgebouwen met asbest en een adequate landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijk kwaliteit verbeterd. Door versterking en uitbreiding van het aanwezige groen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de vergroting van de biodiversiteit.

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 nieuwe invulling gegeven aan een erf waar voorheen sprake was van agrarische bebouwing, waarbij wordt ingezet op sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in samenhang met functieverandering naar wonen.

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

Bij dit initiatief is enkel sprake van functieverandering naar wonen, zodat geen extra woningen worden gerealiseerd. De lokale kwaliteitscriteria zijn daarom niet van toepassing op dit initiatief.

Conclusie

Het plan leidt niet tot strijdigheid met de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

3.4.5 Uitnodigingskader wonen buitengebied

Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek het zogenoemde Uitnodigingskader wonen buitengebied vastgesteld. 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

Met dit initiatief worden geen extra woningen toegevoegd. Wel is in de beoogde situatie sprake van een zodanig oppervlak aan bijgebouwen dat hiervoor ontwikkelpunten zijn benodigd. Standaard is bij de woningen een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen per woning toegestaan. Die oppervlakte wordt in de beoogde situatie overschreden. Het gaat hierbij ten eerste om het in stand laten van de huidige garage/werktuigenberging met een oppervlak van 281 m², die als bijgebouw bij de woning op nummer 7a zal gaan fungeren. Ten tweede is sprake van het terugbouwen van een bijgebouw van 223 m² voor de woning op nummer 7. Ten derde is sprake van een aanbouw aan de woning op nummer 7 met een oppervlakte van 45 m². Het bovenstaande betekent dat er $281 + 223 + 45 - (2 \times 150) = 249$ m² te veel aan bijgebouwen aanwezig is in de beoogde situatie. In verband daarmee moeten 100 ontwikkelpunten worden ingezet.

Voor het bepalen van de door functieverandering vrijkomende ontwikkelpunten is allereerst uitgegaan van sloop/verwijdering van de varkensschuren, de ligboxenstal met tanklokaal, de melkstal, de kalverschuur, de meststalo, de voersilo's en de sleufstalo's (zie figuur 7). Alle daken van de te slopen bedrijfsgebouwen (met uitzondering van de tussenruimte tussen de varkensschuren) bevatten asbest (zie het asbestinventarisatie-onderzoek in bijlage 5).



Figuur 8: luchtfoto met nummering te slopen bebouwing/te verwijderen onderdelen

In onderstaande tabel is de oppervlakte van de stallen en relevante verhardingen en opslagen weergegeven met de daarbij behorende puntenscores/ontwikkelruimte. Hierbij is voor de stallen uitgegaan van de standaardscores plus 15% extra ontwikkelruimte voor de als zodanig aangegeven asbesthoudende gebouwen.

Nr.	Omschrijving	Oppervlakte in m ²	Ontwikkelruimte in punten per 25 m ²	Ontwikkelruimte totaal in punten, incl. asbesttoeslag
1	Varkensschuren (met asbest)	1344	4	247
-	Mestkelders onder varkensschuren	1241	1	49
1a	Tussenruimte varkensschuren	25	4	4
2	Kalverschuur (met asbest)	110	4	18
-	Mestkelders onder kalverschuur	56	1	2
3	Melkstal (met asbest)	223	4	41
-	Mestkelder onder/naast melkstal	96	1	3
4	Mestsilo	188	4	30
5	Voersilo's (inclusief onderplaat)	24	1	0
6	Sleufsilo's	430	1	17
7	Ligboxenstal (met asbest)	913	4	168
-	Mestkelders onder ligboxenstal	187	1	7
8	Tanklokaal (met asbest)	145	4	26
-	Mestkelder onder tanklokaal/afkalfstal	20	1	0
9	Mestplaat	16	1	0

10	Kuilvoerplaten	480	1	19
11	Spoelplaats	35	1	1
Totaal				632

Bij dit plan wordt geen ontwikkelruimte gecreëerd door de aanleg van landschapselementen. Dat betekent dat na aftrek van de op deze locatie benodigde ontwikkelruimte voor de bijgebouwen nog $632 - 100 = 532$ ontwikkelpunten resteren voor een ontwikkeling op een locatie elders in de gemeente.

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 de planlocatie 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.

- **Wateroverlast**
Op het toekomstig woonerf geen sprake is van plasvorming met een grote waterdiepte na korte extreem hevige buien of bij langdurige extreme regen. De Keppelbroeksdijk blijft ook bij extreme regenval begaanbaar.
- **Hittestress**
Op het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie vergelijkbaar is met omliggende erven, al strekt de zone met hogere temperaturen ten opzichte van het onverharde omliggende gebied zich momenteel vrij ver uit door de aanwezige bebouwing en terreinverharding. Door de afname in bebouwing en verharding en de erfinpassing met groen zal de zone met verhoogde temperaturen op de locatie logischerwijs kleiner worden. Er is hier sowieso geen sprake van een stedelijk-hitte-eiland-effect, zoals zich dat voordoet in de bebouwde kom. Op en in de directe omgeving van de planlocatie is geen sprake van oppervlaktewater dat door opwarming risico's voor de volksgezondheid kan opleveren.
- **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. Het kaartbeeld voor 2050 laat hierin weinig verandering zien. De gronden zijn volgens de kaartbeelden nu en in 2050 aan te merken als beperkt droogtegevoelig. Op en direct rondom de planlocatie is geen sprake van droogvallende beken en waterpartijen. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.
- **Overstroming**
De planlocatie ligt niet in gebied met overstromingsgevaar.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat bij voorliggend plan geen sprake is van zodanige risico's door klimaatverandering, dat hiervoor maatregelen nodig zijn. Daarbij speelt mee dat geen sprake is van nieuw te realiseren woning, maar door de beoogde sloop van agrarische bedrijfsgebouwen het verhard oppervlak aanzienlijk afneemt.

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 planlocatie is 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 voor het nieuwe bijgebouw zal de commissie ruimtelijke kwaliteit worden geraadpleegd. Er worden geen extra woningen toegevoegd en de woningen zelf worden bouwkundig niet gewijzigd.

Conclusie

Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie aangezien er geen sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen. Eventuele toekomstige bouwwerken moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid.

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

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Montferland Milieu een voorafgaand en verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek door Montferland Milieu opgestelde rapport d.d. 22 januari 2025 (zie bijlage 2) kan het volgende worden opgemaakt:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- Op het achterterrein zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater blijkt na herbemonstering licht verontreinigd met kwik en koper.
- De tevoren gestelde hypothese 'Het achterterrein kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden aangenomen. De verhogingen in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Bij de bovengrondse dieseltank is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie. 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 (overgangsrecht). In dat geval zal de minerale olie verontreiniging ter plaatse van dieseltank weggenomen dienen te worden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is. Een plan van aanpak hiertoe zal worden overlegd met de gemeente.
- Bij de wasplaats zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- De tevoren gestelde hypothese 'De wasplaats kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locaties geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, 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 (puinverharding) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de fijne als grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. Het mengmonster bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese 'De puinverharding kan op basis van het vooronderzoek als verdacht op het voorkomen van asbest worden beschouwd' wordt verworpen.
- Bij het verkennend asbestonderzoek (druppelzone) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In zowel de fijne als grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. De mengmonsters bevinden zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- 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 na het verwijderen van de lichte minerale olie verontreiniging ter plaatse van de dieseltank geen bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

Aanvullend onderzoek

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft een beoordeling afgegeven van het rapport en de bodemkwaliteit op het terrein en verzocht om aanvullend onderzoek. Het volledige rapport is te raadplegen in bijlage 2a (Briefrapport aanvullend bodemonderzoek Keppelbroeksdijk 7-7a te Westendorp, nummer MM24155 en datum 23 april 2025).

Hieronder de conclusie:

- De opgeboorde grond is zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden. Derhalve kan worden gesteld dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een verkennend bodem en/of asbestonderzoek volgens de NEN5740 en/of NEN5707.

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, onder het voorbehoud dat de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de dieseltank wordt weggenomen.

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

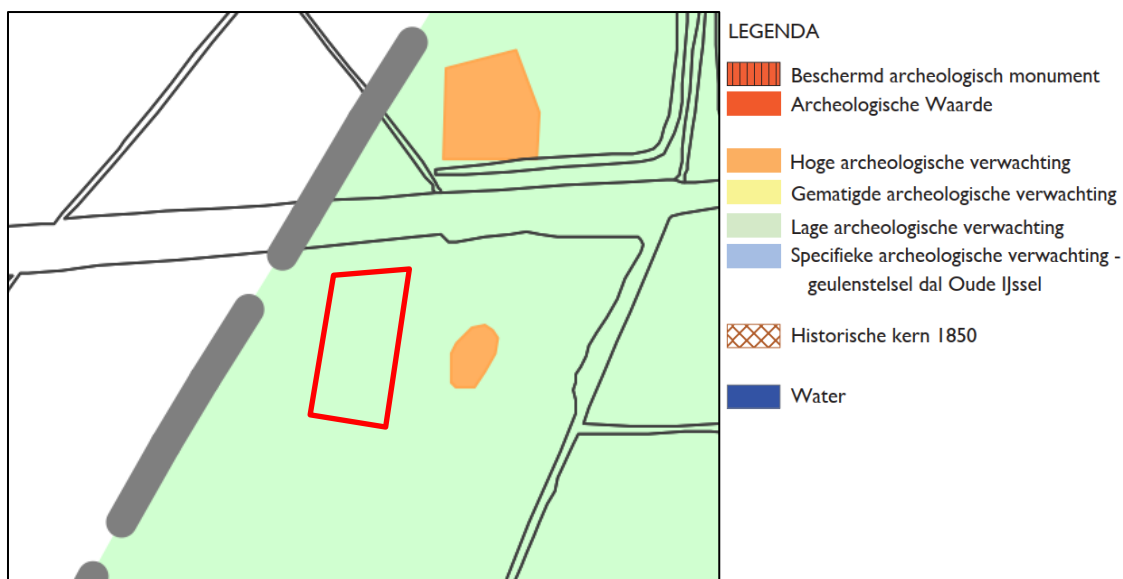
Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- 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

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied een lage archeologische verwachting (zie figuur 8).



Figuur 9: archeologische waardenkaart met planlocatie (rood omkaderd)

Ter plaatse van de locatie en in de directe omgeving daarvan zijn geen beschermde archeologische monumenten aanwezig of een anderszins vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde (zoals een Rijksmonument, een gemeentelijk monument of een MIP-object). Gezien de archeologische verwachting is geen archeologisch vooronderzoek nodig.

Dit blijkt ook uit de juridische doorvertaling van de archeologische waarden in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Daaruit volgt dat de locatie ligt in een gebied zonder vastgestelde archeologische verwachtingswaarden.

Conclusie

Ten aanzien van de aspecten archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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

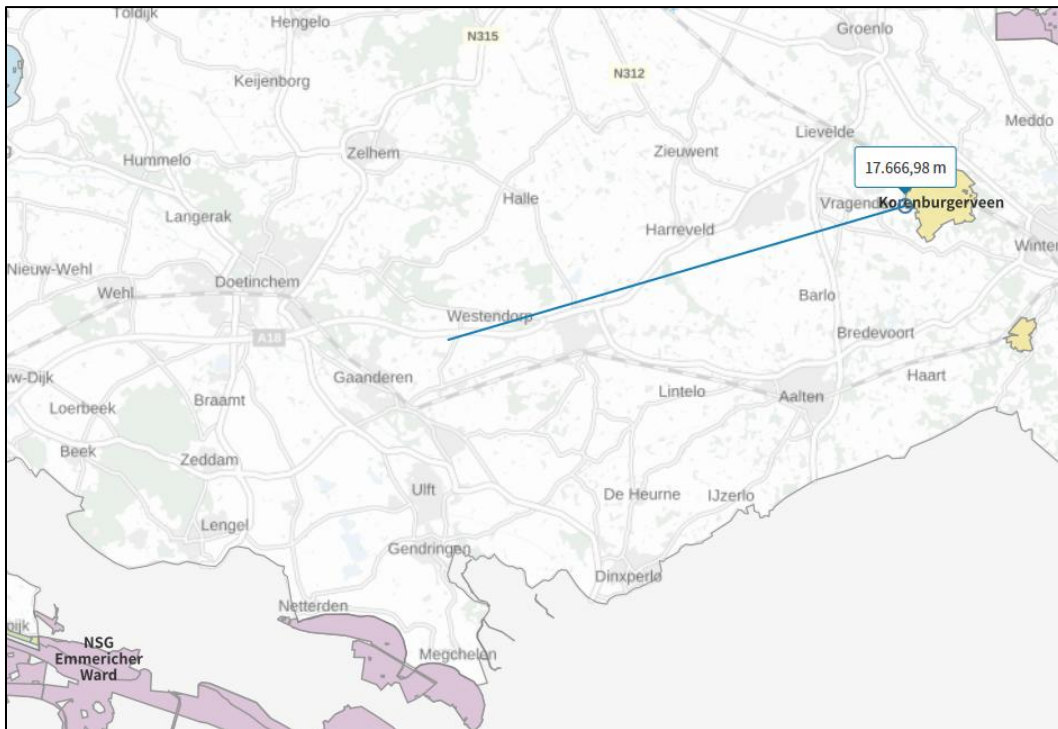
In het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn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

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

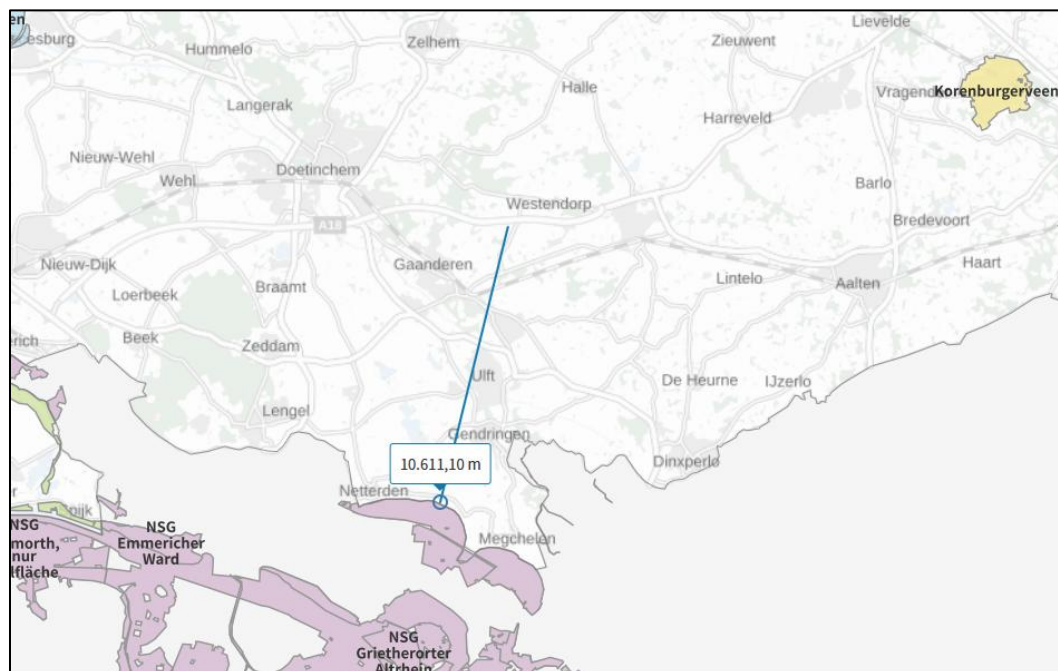
Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst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

Toetsing

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 17,5 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Korenburgerveen (zie figuur 9). Op kortere afstand (circa 10,6 km) ligt het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied Hetter-Millinger Bruch mit Erweiterung (zie figuur 10). Vanwege de aard en omvang van de voorgenoemde activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten (inclusief stikstof) bij voorbaat worden uitgesloten. De ontwikkeling leidt niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.



Figuur 10: ligging planlocatie t.o.v. Nederlands Natura 2000-gebied (bron: aerius.nl)



Figuur 11: ligging planlocatie t.o.v. Duits Natura 2000-gebied (bron: aerius.nl)

Conclusie

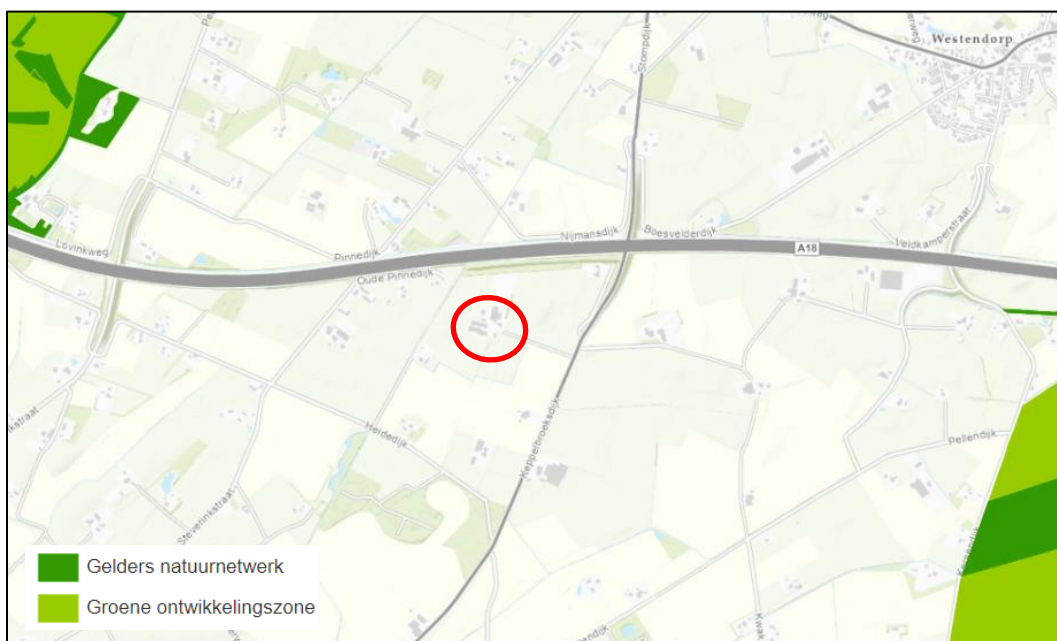
Het aspect gebiedsbescherming Natura 2000 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het GNN of de GO, waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten (zie figuur 11). Er is buiten deze zones namelijk geen sprake van externe werking, zoals voor Natura 2000-gebieden wel het geval is.



Figuur 12: ligging planlocatie t.o.v. GNN/GO

Conclusie

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

4.3.3 Soortenbescherming

Onder de Ow 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

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Keppelbroeksdijk 7 Westendorp", d.d. 2 december 2024, kenmerk 7018, 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 3.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vogels en vleermuizen benutten het plangebied als foerageergebied, mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied en bezetten vogels een nest in het plangebied. Daarnaast kunnen vleermuizen een vaste rust- of voortplantingsplaats in de woningen binnen het plangebied bezetten.
- Als gevolg van het opruimen van opgeslagen materialen en het slopen van de bebouwing tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/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. Potentieel aanwezige nesten van huismus onder de pannen van de woningen worden niet nadelig beïnvloed door de voorgenomen werkzaamheden.
- Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief worden beïnvloed geldt, op de steenmarter na, een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt voor de eerder genoemde soorten 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.
- Voortplantings- en rustplaatsen van steenmarter zijn beschermd en mogen niet zonder Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit beschadigd of vernield worden. Om vast te stellen of een voortplantings- en rustplaats van de steenmarter aanwezig is dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.
- Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rustplaatsen van een beschermd amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het

opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

- Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden heeft geen negatief effect op essentieel foerageergebied van vleermuizen.

Nader onderzoek steenmarter

Natuurbank Overijssel heeft nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de steenmarter. Hieronder volgt de conclusie. Het volledige rapport is te raadplegen onder bijlage 3a (Nader onderzoek steenmarter Keppelbroeksdijk 7 en 7a, nummer 8389/2026 versie 1.0 met datum 23 maart 2026).

- Uit het nader onderzoek met de struikrovers van 23-1-2026 tot 12-2-2026 is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de steenmarter, en de steenmarter geen rust- en/of voortplantingsplaatsen bezit binnen het onderzoeksgebied aan de Keppelbroeksdijk 7 te Westendorp.
- Het plangebied maakt geen deel uit van het functioneel leefgebied van de steenmarter. Ook bezet de steenmarter geen voortplantings- en/of rustplaatsen in de bebouwing in het onderzoeksgebied.
- Om voorgenomen activiteiten en/of werkzaamheden aan de Keppelbroeksdijk 7 Westendorp uit te voeren is er geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig.

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 bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed 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 geluidaandachtsgebied 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

Bedrijven en andere qua geluid relevante activiteiten in de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich op zodanige afstand dat de geluidcontouren daarvan geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Bovendien worden er met dit plan geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Er is uitsluitend sprake van een functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfs- en plattelandswoning worden omgezet naar reguliere woningen, zonder dat sprake is van bouwkundige wijzigingen/uitbreidingen van deze woningen.

Een reguliere woning kent eenzelfde beschermingsniveau tegen geluidhinder van activiteiten als een agrarische bedrijfswoning of een plattelandswoning. Dat betekent dat omliggende bedrijven sowieso niet in hun bedrijfsvoering en hun mogelijkheden worden beperkt door voorliggende ontwikkeling.

Railverkeerslawaaï

Het geluidaandachtsgebied voor een spoorweg bestrijkt een zone van maximaal 100 meter aan weerszijden van het spoor. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand van spoorwegen, zodat hiervan geen belemmeringen uitgaan voor dit initiatief.

Verkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van verschillende wegen. Er worden met dit initiatief echter geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt, zodat verkeerslawaaï hiervoor geen belemmeringen oplevert. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen verandert niet door de functieverandering van agrarisch naar wonen.

Industrielawaai

De planlocatie bevindt zich 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, mede omdat er geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt met dit plan. Ook zijn er in een straal van 500 meter rondom de planlocatie geen veehouderijen aanwezig met een fijnstofemissie (PM₁₀) van ten minste 800 kg/jaar. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is daarom aanvaardbaar te achten.

De ontwikkeling leidt in de beoogde situatie tot minder verkeer dan in de situatie waarbij nog sprake was van een in werking zijnde agrarisch bedrijf, zodat duidelijk is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

In de directe omgeving bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- een akkerbouwbedrijf op de locatie Keppelbroeksdijk 4 op een afstand van 420 meter;
- een akkerbouwbedrijf annex bloemenkweker op de locatie Keppelbroeksdijk 8 op een afstand van 460 meter;
- een melkrundveehouderij op de locatie Oude Pinnedijk 2 op een afstand van 360 meter.

Binnen een straal van ieder geval 500 meter bevinden zich geen intensieve veehouderijen rondom de planlocatie. De afstanden zijn gemeten tussen de grens van de planlocatie en de grenzen van de agrarische bouwvlakken. Op basis hiervan is, mede gezien het feit dat geen nieuwe geurgevoelige

gebouwen mogelijk worden gemaakt met dit plan, geen geurberekening nodig geacht. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar te achten. In dat verband kan worden opgemerkt dat omliggende veehouderijen voor een voormalige bedrijfswoning bij een veehouderij een minimumafstand moeten aanhouden. Aan die minimumafstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan, zodat duidelijk is dat verderop gelegen veehouderijen niet in hun mogelijkheden worden belemmerd door dit initiatief.

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 functieverandering van agrarisch naar wonen, zonder dat sprake is van het toevoegen van extra woningen op de locatie. Bij deze woningen zijn 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. In deze situatie zijn woningen van derden bovendien op gelegen op relatief grote afstand (circa 230 meter tot de meest nabijgelegen woning Oude Pinnedijk 14, gemeten vanuit de woning Keppelbroeksdijk 7).

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

Conclusie

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

4.8 Omgevingsveiligheid

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

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

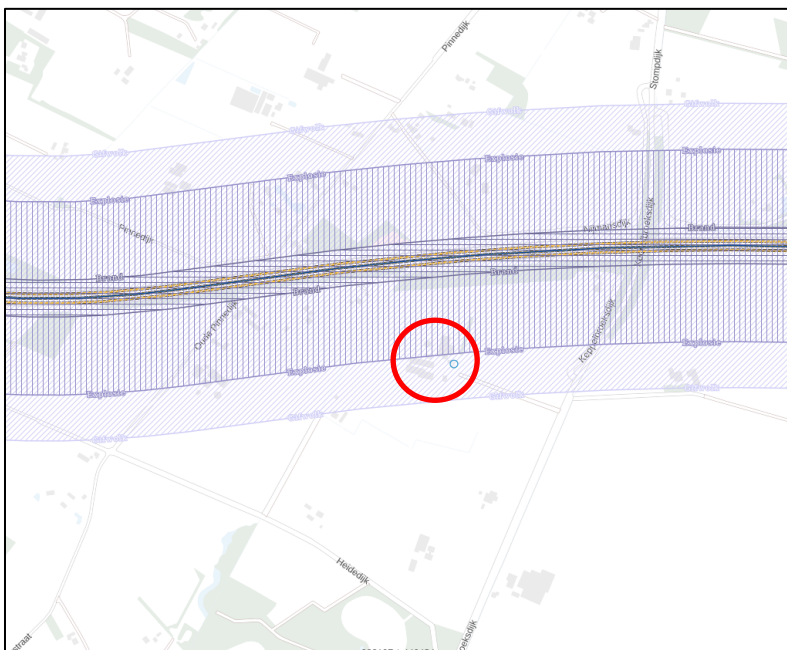
Op de planlocatie worden kwetsbare objecten in de vorm van reguliere woningen mogelijk gemaakt. Een bedrijfswoning wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object, waarvoor minder strenge eisen gelden dan voor een kwetsbaar object. In de omgeving is volgens de risicokaart (zie figuur 12) slechts één relevante risicobron aanwezig in de vorm van de Rijksweg A18. Dit betreft een route die is aangewezen in de Regeling

Basisnet. Hierbij ligt de $PR=10^{-6}$ contour op de weg, zodat hiervan geen externe werking uitgaat. Wel moet voor het groepsrisico in beginsel rekening worden gehouden met de volgende aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied: 30 meter vanaf de wegrand;
- explosieaandachtsgebied: 200 meter vanaf de wegrand;
- gifwolkaandachtsgebied: voorlopig vastgesteld op 300 meter vanaf de wegrand (wordt nader begrensd bij eerstvolgende wijziging van de Regeling basisnet).

De woningen Keppelbroeksdijk 7 en 7a liggen buiten het brand- en explosieaandachtsgebied, maar binnen het gifwolkaandachtsgebied. Nu sprake is van bestaande woningen (waardoor het groepsrisico niet verandert) en artikel 5.15a Bkl uitgaat van een eerbiedigende werking hoeft geen nadere verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen stationaire of mobiele risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontouren of de aandachtsgebieden over de woningen liggen.



Figuur 13: kaartuitsnede risicokaart met in rode cirkel de planlocatie (bron: risicokaart.nl)

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 er langs. 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 onderbouwen 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

Uit het doorlopen van de online vragenlijst op hetwateradvies.nl (zie bijlage 4 met datum 13 november 2024) komt naar voren dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt, waarvoor de korte procedure geldt. De korte procedure houdt in dat zelfstandig de aandachtspunten voor water worden uitwerkt in een waterparagraaf, die vervolgens voor advies wordt voorgelegd aan het waterschap. De waterparagraaf is hieronder nader uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de wateraspecten die volgen uit het doorlopen van de vragenlijst op hetwateradvies.nl (te weten Advies kwaliteit oppervlaktewater, Advies grondwaterbeheer en de standaardtekst voor de waterparagraaf).

Algemeen

Voorliggend initiatief heeft betrekking op een functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij de twee bestaande woningen (bedrijfswoning en plattelandswoning) worden omgezet naar reguliere woningen. Het grootste deel van de schuren en opslagen wordt gesloopt en verwijderd. Uitgangspunt is dat de bestaande garage/werktuigenberging met een oppervlakte van 281 m² blijft staan. Dit wordt het bijgebouw bij de woning op nummer 7a. Daarnaast wordt er een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 223 m². Dit wordt het bijgebouw bij de woning op nummer 7. Dus in totaal bestaat de bebouwing op het erf in de beoogde situatie uit twee feitelijk ongewijzigde woningen (inclusief een aanbouw aan de woning op nummer 7 met een oppervlakte van 45 m²) en twee bijgebouwen. De ontsluiting van het erf en de parkeersituatie blijven onveranderd.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling moet op grond van artikel 5.37 Bkl rekening worden gehouden met het waterbelang. Uit het in verband daarmee per e-mail uitgebrachte advies van het Waterschap Rijn en IJssel volgt dat naar hun mening sprake is van een aanzienlijke verbetering van de waterhuishouding en dat voor deze zaak geen waterbelangen spelen.

Advies kwaliteit oppervlaktewater

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld agrarische bedrijven, industrieterreinen, tankstations, autobedrijven of sloperijen etc. Het waterschap zal in deze gevallen aanvullende voorzorgsmaatregelen adviseren om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

In de beoogde situatie is sprake van een woonfunctie, waarbij voor het te realiseren bijgebouw uitsluitend gebruik zal worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het van daken en verhard terreinoppervlak afstromend hemelwater zal hierdoor niet leiden tot een verontreiniging van oppervlaktewater.

Advies grondwaterbeheer

Het waterschap streeft naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Bij nieuwe functies moet worden aangesloten bij het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. Daarmee wil het waterschap structurele overlast door te hoog grondwater voorkomen en verdroging door te laag grondwater tegengaan.

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 verkeersstromen 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 ontwikkeling zal het aantal vervoersbewegingen afnemen, omdat de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en het aantal woningen niet toeneemt. Ontsluiting van het erf vindt net als in de bestaande situatie plaats via één inrit op de Keppelbroeksdijk. De Keppelbroeksdijk heeft voldoende capaciteit om het aantal met de beoogde woonfunctie samenhangende 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.

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 twee ten opzichte van de bestaande situatie ongewijzigde woningen neemt de parkeerbehoefte niet toe door deze ontwikkeling. Op het erf is ruimschoots voldoende parkeercapaciteit aanwezig om te kunnen voldoen aan de parkeernormen.

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

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

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

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

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

Straalverbindingen

Op de planlocatie 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. Zo nodig worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

Op en nabij de planlocatie van dit plan 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 gezien 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. 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 deze omgeving 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 zodanige korte afstand gevestigd dat deze gezondheidsrisico's kunnen opleveren voor toekomstige bewoners. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De inrichting van de planlocatie met de hierbij beoogde landschappelijke inpassing 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

Het nieuwe bijgebouw zal worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen. Op de bestaande werktuigenberging zijn reeds zonnepanelen aanwezig. Verder wordt klimaatadaptief gebouwd, waarbij voldoende bergingscapaciteit aanwezig is voor afvloeiend hemelwater. Het verhard oppervlak op de locatie neemt per saldo af door de sloop van voormalige agrarische bebouwing en verwijdering van erfverharding.

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 Toedelen van functies aan locaties

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

Agrarisch (artikel 4)

In dit omgevingsplan is de functie 'Agrarisch' overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege als basisfunctie voor de omliggende gronden buiten de woonbestemming. Binnen deze functie zijn gebouwen niet toegestaan. Wel bestaat er de mogelijkheid om onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren.

Wonen (artikel 5)

De bestaande woningen en het omliggende erf krijgen de functie 'Wonen'. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

5.3 Algemene regels

Aanvraagvereisten (artikel 7)

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 8)

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 9)

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

In artikel 10 is een regeling voor parkeren opgenomen, conform de standaard van de gemeente Oude IJsselstreek. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van bebouwing en voor de landschappelijke inpassing van het plan.

5.4 Overgangsregels

Overgangsrecht gebruik (artikel 11)

Er zullen geen bouwwerken aanwezig zijn welke op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd). Hiervoor is daarom geen overgangsrecht opgenomen in de regels. Wel is voorzien in overgangsrecht voor het gebruik. Het gebruik van de grond, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden voortgezet.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. De resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 4.9 van deze motivering. Vooroverleg met de provincie Gelderland is niet noodzakelijk geacht, nu er geen sprake is van directe provinciale belangen bij dit plan. Het ontwerp-omgevingsplan wordt daarom enkel toegezonden aan het waterschap.

Participatie is gezien de aard en omvang van de ontwikkeling beperkt gebleven tot het mondeling informeren van omwonenden over het initiatief. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Zie ook paragraaf 1.4.

Het ontwerp-omgevingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij heeft een ieder 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 2 oktober 2025 t/m 12 november 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

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