

Motivering wijziging omgevingsplan “Buitengebied, locatie Keurhorsterweg 3-3A Sinderen”

NL.IMRO.1509.OP000043-VA01

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, verwierpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging planlocatie	4
1.3 Huidig planologisch kader	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Beschrijving van het plan.....	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie.....	10
3. Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
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	17
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	21
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	22
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	22
3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek	24
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	25
3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	29
3.4.8 Welstand	30
4. Omgevingsaspecten	32
4.1 Bodem.....	32
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3 Natuur	34

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	35
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ...	36
4.3.3 Soortenbescherming	37
4.4 Geluid.....	38
4.5 Luchtkwaliteit	40
4.6 Geur	41
4.7 Milieubelastende activiteiten	42
4.8 Omgevingsveiligheid	43
4.9 Water	45
4.10 Mobiliteit en parkeren	47
4.11 Kabels en leidingen	48
4.12 Milieueffectrapportage	48
4.13 Gezondheid.....	49
4.14 Duurzaamheid	50
5. Juridische planopzet.....	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Toedelen van functies aan locaties	51
5.3 Aanvraagvereisten	52
5.4 Algemene regels	52
5.5 Overgangsregels	52
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	53
6.1. Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen

1. Situatietekening bestaande en te slopen bebouwing
2. Erfinpassing beoogde situatie
3. Vooronderzoek bodem
4. Quicksan natuurwaarden
 - a. Nader onderzoek vleermuis en huismus
5. Stikstofonderzoek
6. Digitale watertoets
7. Financiële onderbouwing inzake bedrijfsverplaatsing
8. Akoestisch onderzoek
9. Compensatieplan huismus

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

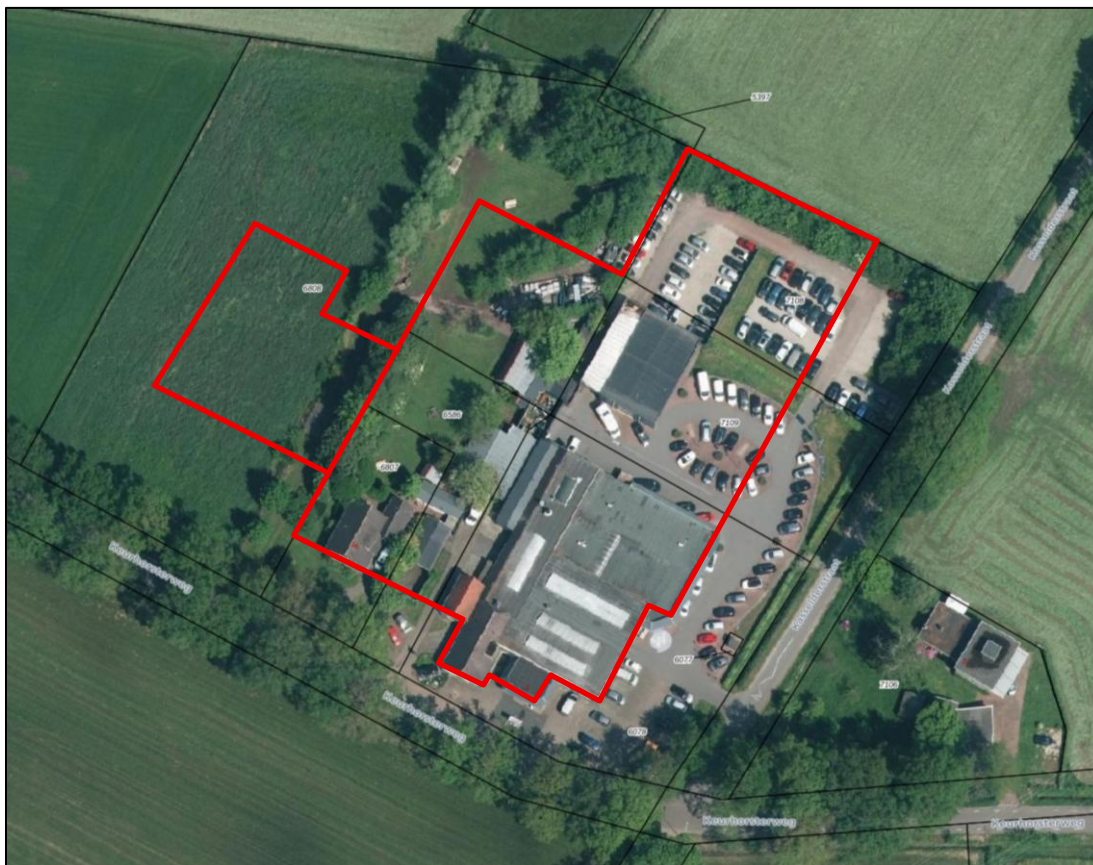
Op de locatie Keurhorsterweg 3-3a te Sinderen bevindt zich al honderd jaar het bedrijf dat momenteel bekend staat als Auto Westerveld Sinderen. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig: een inpandige woning en een vrijstaande woning. Het ene hoofd van de bedrijfsvoering woont met zijn vrouw in de vrijstaande bedrijfswoning op nummer 3a. Het andere hoofd van de bedrijfsvoering (zoon van de bewoners van nummer 3a) woont nu in Varsseveld, maar wil met het oog op de bedrijfsvoering met zijn gezin dichterbij de zaak gaan wonen.

De bestaande bedrijfswoning op nummer 3 is daarvoor echter om diverse redenen niet geschikt. Het voornemen bestaat daarom om de inpandige bedrijfswoning op nummer 3 te slopen en deze te herbouwen als vrijstaande woning, iets ten noordwesten van de bedrijfswoning op nummer 3a. De gevel van het bedrijfspand wordt vervolgens in een logische lijn doorgezet.

De ontwikkeling leidt tot strijdigheid met het ter plaatse geldende omgevingsplan. Daarom wordt ingestoken op een buitenplanse procedure in de vorm van 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 Sinderen en is kadastraal bekend onder gemeente Varsseveld, sectie B, nummers 6078, 6586, 6807, 6808 (ged.), 7108 en 7109. De planlocatie heeft een totale oppervlakte van 10.988 m². De gronden zijn grotendeels in gebruik ten behoeve van het autobedrijf. Op de beoogde herbouwlocatie van de bedrijfswoning is momenteel sprake van gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland).



Figuur 1: luchtfoto met begrenzing planlocatie (bron: kadastralekaart.nl)

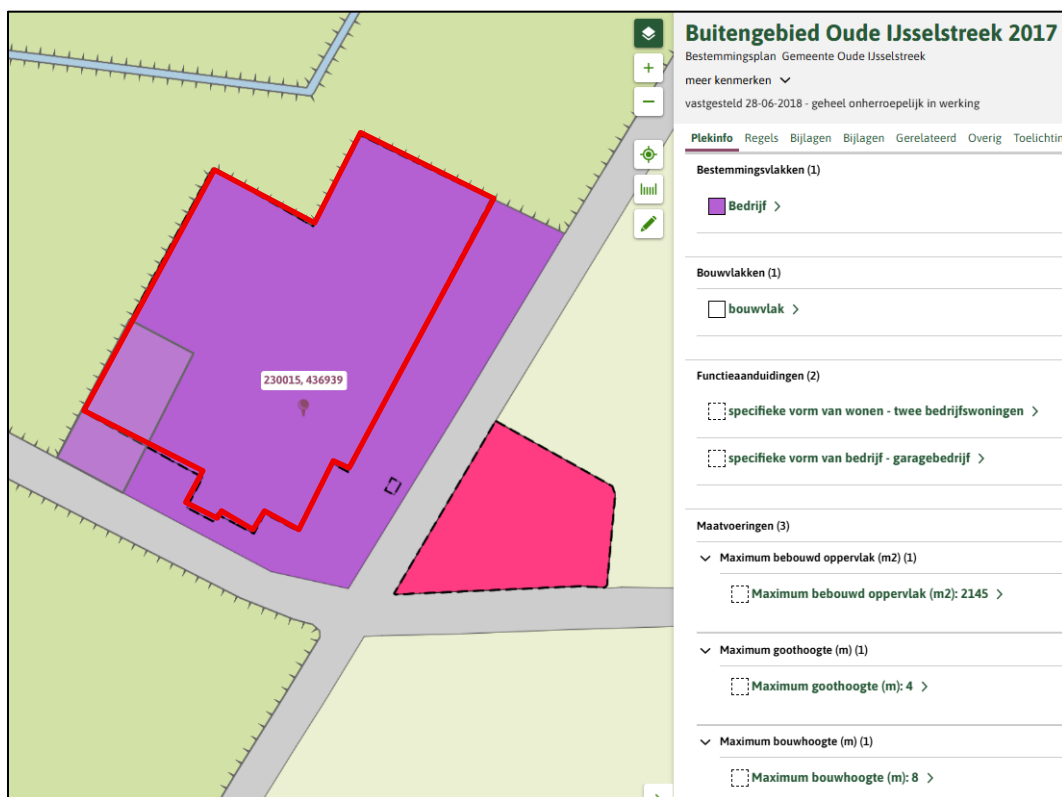
1.3 Huidig planologisch kader

Voor de planlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek', dat is vastgesteld op 28 juni 2018. Per 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) is dit bestemmingsplan onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege. Zie figuur 2 en 3 voor uitsneden van de verbeelding en de plekinfo volgens Regels op de kaart.

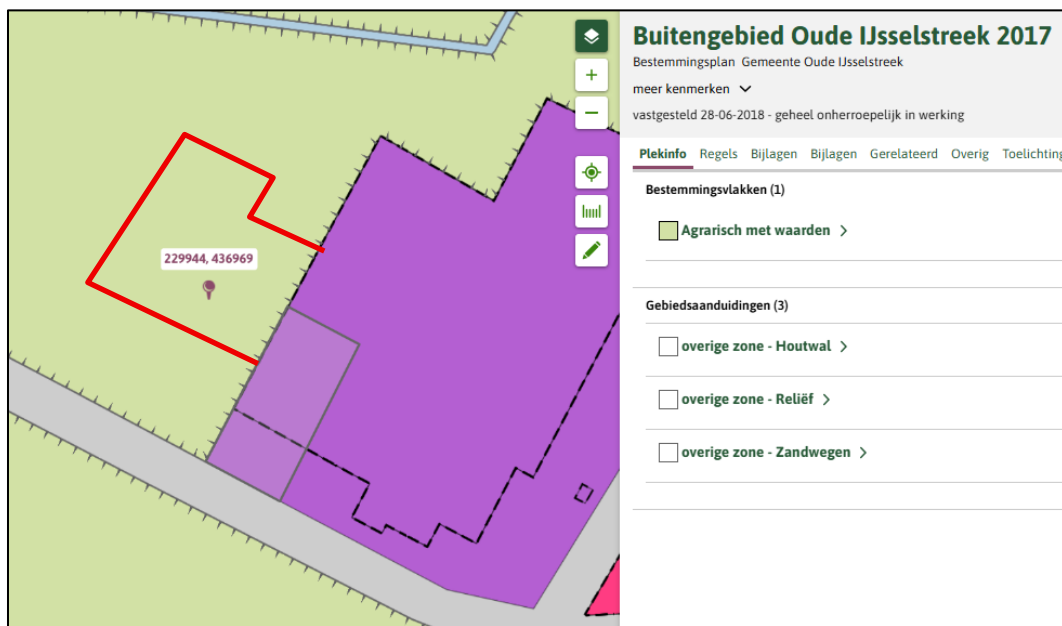
Voor de gronden op de planlocatie gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden'. Voor de gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' gelden de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen' en 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' met een bouwvlak waarin maatvoeringen zijn voorgeschreven voor maximum bebouwd oppervlak (2145 m²), maximumgoothoogte (4 m) en maximum bouwhoogte (8 m).

Voor de gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – Houtwal', 'overige zone – Reliëf' en 'overige zone – Zandwegen'. De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' is in hoofdzaak bedoeld voor agrarische doeleinden, zonder dat binnen de als zodanig bestemde gronden binnen de planlocatie sprake is van een agrarisch bouwvlak. Op deze gronden zijn volgens het omgevingsplan geen woningen toegestaan.

Op grond van het omgevingsplan en de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk te maken. Dat betekent dat een buitenplanse procedure nodig is om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij is ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 2: uitsnede verbeelding (bron: Regels op de kaart)



Figuur 3: uitsnede verbeelding (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.

De directe omgeving is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Het gaat om de adressen:

1. Kasselderstraat 3a op ca 300 m afstand.
2. Kasselderstraat 3 op ca 320 m afstand.
3. Kasselderstraat 1 op ca 300 m afstand.
4. Keurhorsterweg 1 op 500m afstand, maar bezit naastgelegen weilanden.
5. Keurhorsterweg 5 op 15 meter afstand.

Alle burens hebben aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

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 voor een autobedrijf met tankstation in gebruik zijnde bedrijfskavel waarop zich twee bedrijfswoningen bevinden en een stuk agrarische cultuurgrond waarop de beoogde herbouw van de tweede bedrijfswoning zal plaatsvinden. Het ene hoofd van de bedrijfsvoering op deze locatie woont met zijn vrouw in de vrijstaande bedrijfswoning op nummer 3a. Het andere hoofd van de bedrijfsvoering (zoon van de bewoners van nummer 3a) woont nu in Varsseveld, maar wil met het oog op de bedrijfsvoering met zijn gezin dichterbij de zaak gaan wonen.

De bestaande bedrijfswoning op nummer 3 is daarvoor echter om de volgende redenen niet geschikt:

- De woning is als het ware deels inpandig gelegen in het bedrijf, waardoor het woon- en leefklimaat hier slecht is. Dit mede gezien het tankstation aan de voorzijde van het pand.
- De woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is zelfs geen sprake van een spouwmuur, wat een verbouwing naar een moderne woning praktisch en financieel gezien niet uitvoerbaar maakt.
- Bij de woning is geen tuin aanwezig.
- Esthetisch is de uit de gevel van het bedrijfspand springende woning niet bepaald fraai te noemen. Het oogt veel beter om de gevel van het bedrijfspand aan de voorzijde rechtdoor te trekken. Dit komt de uitstraling van het bedrijf ten goede.

Binnen het bestemmingsvlak zelf zijn er ook geen mogelijkheden voor een andere plek van deze bedrijfswoning. Ten eerste omdat hier vanwege de gebouwen en benodigde parkeerplekken simpelweg fysiek geen ruimte voor aanwezig is. Ten tweede is de ruimte achter de andere bedrijfswoning in gebruik als tuin en problematisch qua ontsluiting op de openbare weg. Buiten dat geeft het een ongewenst stedenbouwkundig beeld om twee woningen achter elkaar te zetten.

Bestaande groenstructuren, voortkomend uit een aanplantplicht m.b.t. het uitbreiden van het bedrijf omstreeks 2012, bestaan uit bomenrijen, solitaire bomen en scheerhagen, die behouden blijven met dit plan. Verharding op de locatie bestaat uit de parkeerplaatsen aan de noord-, oost- en zuidzijde van de bedrijfskavel, het tankstation en opritten naar de bestaande woningen. Het garagebedrijf wordt ontsloten via een inrit op de Kasselderstraat en de verharding waarmee aan de zijde van de Keurhorsterweg het terrein kan worden opgereden naar het garagebedrijf en het tankstation. De bedrijfswoningen op nummer 3 en 3a worden via een eigen inrit ontsloten op de Keurhorsterweg. Daarnaast is sprake van een erftoegangsweg ten westen van de bedrijfswoning op nummer 3a, die eveneens ontsluit op de Keurhorsterweg. Ten westen van deze erftoegangsweg bevindt zich een sloot/greppel, die in westelijke richting doorloopt in een sloot aan de wegzijde. Verderop aan de Keurhorsterweg en Kasselderstraat bevinden zich aangrenzend aan de planlocatie enkele zaksloten.

Het bebouwd oppervlak mag volgens het omgevingsplan maximaal 2145 m² bedragen. Uit inventarisatie van de oppervlaktes van bestaande gebouwen is echter gebleken dat het bebouwd oppervlak momenteel circa 2670 m² bedraagt (zie de situatietekening in bijlage 1). Daarmee wordt dus in de huidige situatie niet voldaan aan de maatvoeringseis uit het omgevingsplan. Ook onder gebruikmaking van de afwijkingsbepaling in artikel 5.4.1 van het omgevingsplan, waarmee het maximum bebouwd oppervlak met 10% kan worden vergroot, blijft sprake van te veel bebouwing. In dat geval wordt uitgekomen op 2145 m² + 10% = 2360 m². Dat levert een overschrijding van het maximum bebouwd oppervlak op van 2670 - 2360 = 310 m².

Zie figuur 1 voor de luchtfoto van de planlocatie en figuur 4 tot en met 8 voor foto's vanaf openbaar gebied met zicht op de planlocatie.



Figuur 4: zicht op planlocatie en beoogde plek herbouw woning vanaf Keurhorsterweg (bron: Google Maps)



Figuur 5: zicht op inritten naar bedrijfswoningen vanaf Keurhorsterweg (bron: Google Maps)



Figuur 6: zicht op planlocatie vanaf Keurhorsterweg nabij kruispunt met Kasselderstraat (bron: Google Maps)



Figuur 7: zicht op inrit aan zijde Kasselderstraat (bron: Google Maps)



Figuur 8: zicht op planlocatie vanaf Kasselderstraat (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is voorzien in de sloop van de inpandige bedrijfswoning op nummer 3 en enkele aanbouwen (zie bijlage 1) teneinde hiervoor deze bedrijfswoning te kunnen herbouwen op een andere plek. Daarnaast moet worden gekomen tot een maatwerkoplossing voor de huidige overschrijding van het maximum bebouwd oppervlak aan gebouwen op de planlocatie.

Voor de landschappelijke inpassing en de plek van herbouw van de bedrijfswoning zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

1. De bestaande bedrijfswoning met huisnummer 3 wordt verplaatst door sloop en herbouw, waarbij de gevel van het bedrijfspand op logische wijze wordt doorgetrokken, zodat deze als bedrijfsruimte kan worden benut.
2. De locatie voor herbouw van de woning is ingegeven door de wens om ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning met huisnummer 3a enige mate van privacy te hebben en bovendien voldoende afstand tot de weg te hebben in verband met wegverkeerslawaaai. Daarnaast is hier geen sprake meer van schaduwwerking van bomen langs de Keurhorsterweg, zodat hier ideale omstandigheden bestaan om zonne-energie op te wekken (uitsluitend op daken, niet met een grondopstelling).
3. De locatie voor herbouw van de woning moet zo dicht als mogelijk gevonden worden bij de bestaande bedrijfswoning op nummer 3a. Het uitgangspunt is dat de twee woningen één erf vormen.
4. De beoogde plek voor herbouw is gezien vanuit het aspect klimaat het meest geschikt, omdat dit het minst natte deel is van het perceel.
5. Het perceel ten westen van het bedrijf is in eigendom en komt in aanmerking voor het vormgeven van de landschappelijke inpassing.
6. Voor het type woning wordt aangesloten bij de bestaande bedrijfswoning op nummer 3a (één bouwlaag met kap en een landelijke uitstraling).

De nieuwe bedrijfswoning zal een inhoud hebben van maximaal 750 m³ en wordt aardgasvrij uitgevoerd. Daarbij worden uitsluitend duurzame bouwmaterialen toegepast. Bij de woning wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een bijgebouw (garage/berging). Op het perceel is ruimschoots voldoende ruimte voor de aanleg van waterberging van voldoende capaciteit voor van daken en verhardingen afvloeiend hemelwater. De nieuwe bedrijfswoning wordt via een afzonderlijk inrit ontsloten op de Keurhorsterweg. Dit betreft een al bestaand inrit. Het aantal inritten blijft daarbij gelijk ten opzichte van de bestaande situatie.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 bedraagt het bebouwd oppervlak op de planlocatie momenteel circa 2670 m², terwijl het maximum bebouwd oppervlak 2145 m² bedraagt. Dat is dus een overschrijding met 525 m². Uit inventarisatie blijkt dat er geen vergunningen zijn verleend voor bedrijfsgebouwen die het maximum bebouwd oppervlak overschrijden.

Ook onder gebruikmaking van de afwijkingsbepaling in artikel 5.4.1 van het omgevingsplan, waarmee het maximum bebouwd oppervlak met 10% kan worden vergroot, blijft sprake van te veel bebouwing. In dat geval wordt uitgekomen op $2145 \text{ m}^2 + 10\% = 2360 \text{ m}^2$. Dat levert een overschrijding van het maximum bebouwd oppervlak op van $2670 - 2360 = 310 \text{ m}^2$.

Initiatiefnemers hebben daarom de mogelijkheden onderzocht om het bebouwd oppervlak te verminderen (zie bijlage 1). Inclusief de sloop van de bestaande woning kan daarmee in 226 m² worden gewonnen. Dan resteert nog $2670 - 226 \text{ m}^2 = 2444 \text{ m}^2$, wat resulteert in een overschrijding van $2444 - 2360 = 84 \text{ m}^2$. Dat is echter nog exclusief het benodigde bebouwd oppervlak voor herbouw van de woning (voetprint 150 m²) met bijgebouw (circa 150 m²). Dat betekent dat wordt uitgekomen op een overschrijding van $84 + 150 + 150 = 384 \text{ m}^2$ in de beoogde situatie indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbepaling voor vergroting van het maximum bebouwd oppervlak met 10%. Zonder gebruik van deze afwijkingsbepaling bedraagt de overschrijding 599 m².

Initiatiefnemers zien geen mogelijkheden om het bebouwd oppervlak verder terug te dringen. Daarom is verzocht om een maatwerkoplossing, waarbij verevening plaats zal vinden. De nadere motivering van deze maatwerkoplossing is gegeven in paragraaf 3.4.7, waarin wordt ingegaan op de notitie "Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied".

In de figuur hieronder is de beoogde erfinpassing voor dit plan weergegeven, waarmee wordt bijgedragen aan het gewenste ruimtelijk eindbeeld. In bijlage 2 is het volledige erfinpassingsplan opgenomen. De nieuwe woning staat haaks op de Keurhorsterweg, net als bij de bestaande bedrijfswoning op nummer 3a. In het kader van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning wordt aan de wegzijde voorzien in de aanleg van een hoogstam fruitboomgaard en worden struweelsingels, een bosje en solitaire bomen aangeplant. De bestaande groenstructuur op en rondom de bedrijfskavel blijft gehandhaafd.



Figuur 9: beoogde erfinpassing

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 een relatief kleinschalige lokale ontwikkelingen, zoals deze voorligt in dit plan. In de 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 woonplek wordt gecreëerd op korte afstand van een bedrijf met desondanks een prettig woonmilieu, met rust en ruimte, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Omgevingswet

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

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

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

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

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

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

Beoordeling initiatief

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

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling initiatief

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

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS201501297/1/R4). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij dit initiatief wordt het toegestane aantal woningen niet uitgebreid en wordt ook het bestemmingsvlak niet vergroot. Wel wordt het maximum bebouwd oppervlak enigszins vergroot ten opzichte van de huidige planologisch-legale situatie, maar hierbij blijft de toename onder de grens van 500 m². De ontwikkeling is daarom onvoldoende substantieel om te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

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

De agenda kent drie kerndoelen:

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de herbouw van een bestaande bedrijfswoning op een andere plek, een oppervlakte neutrale wijziging van het bestemmingsvlak en een toename van het maximum bebouw oppervlak, waarvoor verevening plaatsvindt. Naar deze bedrijfswoning is evident vraag. Het doel dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn impliceert dat ook nog steeds duurdere woningen kunnen worden gebouwd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

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

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

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

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief om op de planlocatie een bestaande bedrijfswoning te herbouwen op een andere plek past binnen de provinciale omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen, dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Daarbij wordt door middel van zonnepanelen zoveel mogelijk voorzien in de eigen energiebehoefte, is sprake van een goed woon- en leefklimaat en draagt de landschappelijke inpassing bij aan het vergroten van de biodiversiteit op deze locatie.

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

- ruimtelijk beleid: de planlocatie is onderdeel van de zones 'grote zonneparken mogelijk' en 'windenergie aandachtsgebied'. Dat wil echter niet zeggen dat hier geen andere functies mogelijk zijn. Daarbij is van belang dat het bestemmingsvlak oppervlakteneutraal wordt aangepast;
- milieubeleid: de planlocatie is niet gelegen in een stiltegebied of ander gebied waar beperkingen gelden vanuit het oogpunt van milieu;
- waterbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen provinciale beschermingszones ter bescherming van grondwater, oppervlaktewater of natte landnatuur;
- natuur- en landschapsbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen een ecologische verbindingszone, Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur.

De drie in het kader van de uitvoering van de omgevingsvisie vastgestelde beleidsdocumenten zijn niet van directe betekenis voor dit initiatief. Het onderwerp water komt afzonderlijk 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. Ook is geen sprake van een nieuwe woonlocatie (in de zin van toevoeging van een extra woning), zodat geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Verder geldt vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek een specifieke instructieregel voor landschap. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling moet namelijk rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Dat is meegenomen in de voor deze locatie opgestelde landschappelijke inpassing.

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

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet 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 3.4.8 in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering. Daaruit volgt dat bij het voorliggende initiatief voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Ter voorkoming van wateroverlast en tegengaan van droogte worden specifieke maatregelen getroffen in de vorm van ophoging van het terrein en het realiseren van een infiltratievoorziening voor afstromend hemelwater. Voor het overige hoeven geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie te worden getroffen.

Daarnaast zijn in de Omgevingsverordening specifieke regels opgenomen ten aanzien van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied. In artikel 5.72 lid 3 is geregeld dat uitbreiding van de solitaire bedrijvigheid in het buitengebied, die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m² kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. motiveren dat de uitbreiding past in regionale functieveranderingsafspraken of het regionaal werkprogramma werklocaties; of
- b. aantonen dat:
 1. de uitbreiding qua aard en schaal past bij de omgeving;
 2. verplaatsing naar een bedrijventerrein niet wenselijk is; en
 3. de uitbreiding een maatbestemming krijgt.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat de uitbreiding beperkt blijft tot het toevoegen van ruimte voor een bedrijfsgebouw en bijgebouw alsmede de legalisatie van enkele feitelijk bestaande bedrijfsgebouwen. Die uitbreiding past mede in samenhang met de landschappelijke qua aard en schaal bij de omgeving. De oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt met 373 m² vergroot zodat de nieuwe woning met tuin en toegangsweg ook binnen de bedrijfsbestemming vallen. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet wenselijk, omdat het bedrijf een lange historie heeft op de huidige plek, verplaatsing bedrijfseconomisch niet haalbaar is en er ook geen bedrijfslocatie beschikbaar op een bedrijventerrein binnen de gemeente Oude IJsselstreek (waarbij een garagebedrijf uitgesloten is binnen de nog uit te geven kavels van Het VIP).

Vooroverleg met provincie

De provincie heeft hierover naar aanleiding van het ingediende principeverzoek het volgende aangegeven. Hoewel te betwisten valt of de uitbreiding aan bedrijfsbebouwing hier meer dan 250 m² bedraagt, is de huidige bedrijfsbebouwing al meer dan 1.000 m². Uit de toelichting op de instructieregel kan worden afgeleid dat uitbreiding van bedrijven die nu al groter zijn dan 1.000 m² niet mogelijk is, tenzij wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de genoemde voorwaarden. De instructieregel is daarom van toepassing op dit initiatief. Daarbij heeft de provincie aangetekend dat een garagebedrijf bij uitstek past op een bedrijventerrein, zodat het niet kunnen verhuizen naar een bedrijventerrein nader moet worden onderbouwd. Hieronder volgt daarom een nadere onderbouwing.

Uit toetsing aan de voorwaarden uit artikel 5.72 lid 3 blijkt dat niet kan worden voldaan aan het gestelde onder sub a. De uitbreiding past namelijk niet in regionale functieveranderingsafspraken of het regionaal werkprogramma werklocaties. Aan de voorwaarden onder sub b wordt zoals blijkt uit het onderstaande echter wel voldaan.

Zo past de uitbreiding qua aard en schaal bij de omgeving. Het bestemmingsvlak wordt met 373 m² vergroot en aangepast ten behoeve van deze ontwikkeling. De aard van de uitbreiding bestaat in feite alleen uit de herbouw van een bedrijfswoning met bijgebouw en het legaliseren van enkele ondergeschikte bedrijfsgebouwen, die met name in gebruik zijn voor opslagdoeleinden. De schaal sluit aan bij bedrijvigheid in de omgeving, waarbij agrarische bedrijven de mogelijkheid hebben om op bouwvlakken met een soortgelijke of iets ruimere maatvoering het bouwvlak volledig te benutten voor agrarische bedrijfsbebouwing. In dat licht bezien is het met voorliggend omgevingsplan mogelijk te maken maximum bebouwd oppervlak, in vergelijking daarmee, van zeer ondergeschikte betekenis. Daarbij volgt wel de opmerking dat een agrarisch bedrijf een bedrijf is met een duidelijke relatie met het buitengebied, een autogarage heeft dat in die zin niet.

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal vervoersbewegingen van en naar het bedrijf overigens niet toe. In de bestaande situatie is geen sprake van knelpunten ten aanzien van de capaciteit van het omliggende wegennetwerk en de verkeersveiligheid en dat verandert niet in de boogde situatie.

Verplaatsing naar een bedrijventerrein is om meerdere redenen niet wenselijk en daarnaast financieel simpelweg onhaalbaar. Auto Westerveld is al ruim 100 jaar op de huidige locatie aan de Keurhorsterweg gevestigd. Het familiebedrijf is door de jaren heen uitgebreid tot een bedrijf met meer dan 25 medewerkers en heeft een grote vaste klantenkring in Sinderen en omgeving. Sinds jaar en dag heeft het bedrijf een strikt lokaal georiënteerde functie. De combinatie van een fraai ingericht buitenterrein met veel groen geeft het bedrijf een unieke uitstraling, wat resulteert in een aantrekkelijke bedrijfslocatie waar klanten graag komen. Een belangrijk deel van de klandizie is dus gebaseerd op de huidige locatie van het bedrijf.

In Sinderen zijn geen bedrijfskavels beschikbaar. Het is dus onmogelijk om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein in de directe omgeving. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein in Varsseveld is ook vrijwel onmogelijk gezien het gebrek aan (ruime) bedrijfskavels aldaar. Auto Westerveld heeft overigens al een vestiging in Varsseveld. Een tweede vestiging in dezelfde plaats heeft onvoldoende bestaansrecht en zou bovendien een groot verlies van de huidige klantenkring in Sinderen tot gevolg hebben. Samenvoegen met de huidige vestiging in Varsseveld is ook volledig uitgesloten. Die vestiging is vele malen kleiner en biedt geen enkele mogelijkheid voor uitbreiding.

Verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie op een bedrijventerrein in de omgeving is absoluut ongewenst. In de omliggende plaatsen zijn meer dan voldoende autobedrijven aanwezig en de

concurrentiepositie maakt het vrijwel onmogelijk om buiten de regio een nieuw autobedrijf te starten. Dit nog even los van persoonlijke en personele overwegingen.

Tot slot is verplaatsing van het autobedrijf naar een bedrijventerrein financieel niet haalbaar gezien de bedrijfseconomische marges in de afgelopen jaren. Zie voor een verdere onderbouwing daarvan de brief van Aaff Accountants en Advies B.V., zoals deze is opgenomen in bijlage 7.

Het voorliggende omgevingsplan voorziet op twee manieren in een maatbestemming. Zo blijft de locatie een maatbestemming houden door de aan de enkelbestemming 'Bedrijf' gekoppelde functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf', waarbij het maximum bebouwd oppervlak wordt begrensd op 2.750 m². Daarnaast krijgt de nieuwe locatie van de bedrijfswoning een maatfunctie. Op deze plek wordt het toekomstige gebruik van de gronden beperkt tot gebruik ten dienste van de bedrijfswoning, met de daarbij behorende bouwwerken, (toegangs)paden, wegen, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Zie in dit verband ook het gestelde in paragraaf 3.4.7, waarin een beoordeling plaatsvindt aan de hand van het gemeentelijk beleid, dat een doorvertaling is van het provinciale beleid ten aanzien van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied.

Het bedrijf is zich er overigens van bewust dat op de huidige locatie in de toekomst geen verdere groeikansen meer aanwezig zijn. Zij kiezen dit bewust boven de voor hen onhaalbare mogelijkheid voor verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Nadere afstemming met provincie

Ter nadere advisering is het voorliggende plan aan de provincie Gelderland aan geboden. Zij wenst nog een aanpassing op een aantal onderdelen. Deze zijn hieronder weergegeven en verwerkt in de motivering en bijlagen bij de motivering.

- in de motivering en op de verbeelding uit te gaan van hetzelfde aantal m² maximum bebouwd oppervlak;
- voor dit specifieke bedrijf een bijpassende maatbestemming/-functie op te nemen om te voorkomen dat zich hier in de toekomst zomaar een andersoortig bedrijf kan vestigen;
- op de locatie voor de bedrijfswoning andere bedrijfsbebouwing uit te sluiten;
- in de (bijlage bij de) motivering te refereren aan de voor deze locatie geldende kernkwaliteiten van het landschap en te onderbouwen dat deze door het plan niet worden aangetast.

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

De ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie, door onder meer de beoogde landschappelijke inpassing, sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen en doortrekken van de gevel van het bestaande bedrijfspand na sloop van de bestaande inpandige bedrijfswoning. Het aantal woningen neemt niet toe door dit initiatief.

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 klimaatadaptatie 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 leidt niet tot een toename van het aantal woningen. Een bestaande inpandige bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd op een andere plek als vrijstaande woning. Bij de locatiekeuze voor de beoogde woning is rekening een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen. Er zal duurzaam en toekomstbestendig worden gebouwd en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing met aandacht voor klimaatadaptatie. Zie hiervoor ook de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de herbouw van een bestaande bedrijfswoning op een andere plek, een oppervlakte neutrale wijziging van het bestemmingsvlak en een toename van het maximum bebouw oppervlak, waarvoor een verevening plaatsvindt. Naar deze bedrijfswoning is evident vraag. Met het plan gezorgd wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving op voldoende afstand van de weg en omliggende bedrijven, ingekaderd door groene structuren. Daarmee leidt het plan ook tot een vergroting van de biodiversiteit. Bovendien wordt de kwaliteit van de leefomgeving sterk vergroot ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de bedrijfswoning zich inpandig in het bedrijfspand bevindt. 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 ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
- **Het witte vel**
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Beoordeling initiatief

De nieuwe bedrijfswoning en bijgebouw worden duurzaam gebouwd en voorziet in de eigene energiebehoefte. Aan de bedrijfswoning bestaat aantoonbaar behoefte (aantal bedrijfswoningen neemt niet toe ten opzichte van bestaande situatie). Door versterking en uitbreiding van het aanwezige groen

wordt een bijdrage geleverd aan de vergroting van de biodiversiteit. De oppervlakte neutrale wijziging van het bestemmingsvlak leidt niet tot negatieve gevolgen voor omliggende woningen of bedrijven.

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 bestaande bedrijfswoning na sloop op een andere plek herbouwd. Hierbij zal sprake zijn van verduurzaming van de woning.

Conclusie

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

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

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

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

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

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

- bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten';
- bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen;
- buitengebied: woningsplitsing;

- buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's);
- buitengebied: landgoederen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft geen betrekking op een uitbreiding van het aantal woningen. De lokale kwaliteitscriteria zijn daarom niet van toepassing op dit initiatief.

Conclusie

Het plan valt buiten de kaders van 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

Het Uitnodigingskader wonen buitengebied ziet alleen toe op ontwikkelingen waarbij sprake is van het toevoegen van extra woningen. Daarvan is in dit geval geen sprake, omdat de ontwikkeling betrekking heeft op herbouw van een bestaande bedrijfswoning op een andere plek.

Conclusie

Het plan valt buiten de kaders van 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 gebied 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 Notitie Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Op 19 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de notitie 'Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied' (Nabib) vastgesteld. Deze notitie biedt een kader voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied door tot een zorgvuldige afweging te komen tussen landschappelijke en economische belangen. Daarbij worden een stappenplan en een beslisboom gehanteerd.

Beoordeling initiatief

In relatie tot het stappenplan en de beslisboom uit de notitie kan worden opgemerkt dat in dit geval sprake is van een verzoek om uitbreiding van het bebouwd oppervlak van een niet-grondgebonden bedrijf, dat strijdigheid oplevert met het ter plaatse geldende omgevingsplan. Volgens het stappenplan is in dat geval maatwerk nodig. Hieronder worden de verschillende stappen uit het stappenplan opgesomd en voorzien van een toelichting.

Stap 1: toetsing aan algemene criteria

Uit toetsing aan de provinciale omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) en de Ladder voor duurzame ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.3) komt naar voren dat hieruit geen belemmeringen voortvloeien voor dit initiatief. Gebleken is dat verplaatsing naar een bedrijventerrein realistisch gezien niet haalbaar is.

Stap 2: onderscheid gebiedsgebonden en niet-gebiedsgebonden bedrijven

In deze situatie is sprake van een niet-gebiedsgebonden bedrijf, waarvoor het 'nee, tenzij'-principe wordt gehanteerd.

Stap 3: strijdigheid bestemmingsplan

Het initiatief leidt tot strijdigheid met het bestemmingsplan (thans omgevingsplan).

Stap 4: beschrijving strijdigheid

Het bestemmingsvlak verandert van vorm en wordt qua oppervlakte met 373 m² vergroot, waarbij het bouwvlak en het maximum bebouwd oppervlak worden vergroot.

Stap 5: uitbreidingswens groter of kleiner dan 10%

De uitbreidingswens is meer dan 10% aan maximum bebouwd oppervlak.

Stap 6: financiële onderbouwing voor uitbreidingswens > 10%

Volgens deze stap moeten in een door initiatiefnemer aan te leveren financiële onderbouwing de volgende drie scenario's met elkaar worden vergeleken:

1. noodzakelijke investering voor uitbreiding op huidige locatie;

2. noodzakelijke investering voor nieuwbouw van alleen het uit te breiden deel op een andere locatie;
3. noodzakelijke investering voor nieuwbouw van het huidige bedrijf, inclusief de gewenste uitbreiding op een andere locatie.

Zoals blijkt uit een brief van aaff Accountants en Advies B.V. (zie bijlage 7) is verplaatsing van het autobedrijf naar een bedrijventerrein financieel niet haalbaar gezien de bedrijfseconomische marges in de afgelopen jaren. De noodzakelijke investering voor de beoogde uitbreiding op de huidige locatie, die voornamelijk beperkt blijft tot herbouw van een bedrijfswoning op een andere plek, is de enige haalbare optie voor het bedrijf. Dit nog even los van de ook anderszins verstreckende gevolgen zoals verwoord in paragraaf 3.2.2.

Uitbreiding op de huidige locatie is hiermee in voldoende mate aangetoond vanuit economisch oogpunt. Dat betekent dat het initiatief volgens het stappenplan verder moet worden getoetst aan het ruimtelijke afwegingskader. Daarbij moet onder meer worden getoetst aan de ruimtelijke kwalitatieve normen uit stap 5 en de noodzakelijke compensatie van de met de uitbreiding gepaard gaande aantasting van de ruimtelijke kwaliteit via verevening.

Ruimtelijk kwalitatieve normen

In stap 5 zijn de volgende kwalitatieve normen vermeld:

1. geen uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven, die in groene ontwikkelingszone (GO) of Gelders natuurnetwerk (GNN) gevestigd zijn;
2. het (totale) erf dient landschappelijk te worden ingepast met streekeigen beplanting (harde voorwaarde);
3. er dient compensatie plaats te vinden van aantasting van aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden (harde voorwaarde)
4. in de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
5. de activiteit mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
6. het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies mag door de activiteit niet worden geschaad;
7. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies mogen niet onevenredig worden aangetast;
8. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

Ad 1.

Het bedrijf is niet gelegen in de Groene ontwikkelingszone of het Gelders Natuur Netwerk. Zie ook paragraaf 4.3.2.

Ad 2.

Landschappelijke inpassing van het erf vindt plaats met streekeigen beplanting. Zie daarvoor het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2.

Ad 3.

Voor zover er al sprake is van aantasting van aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden worden deze ruimschoots gecompenseerd door de landschappelijke inpassing.

Ad 4.

Voor een vrijstaande bedrijfswoning zijn drie parkeerplaatsen benodigd. Deze zullen worden gerealiseerd op het erf waar herbouw van woning plaatsvindt. Zie ook paragraaf 4.10.

Ad 5.

De verkeersaantrekkende werking neemt niet toe door dit initiatief, omdat het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt en ook het bedrijf als zodanig geen extra verkeer genereert in de beoogde situatie.

Ad 6.

Het leefmilieu van in de omgeving aanwezige functies wordt niet geschaad door de activiteit. Omliggende woningen liggen op een afstand van meer dan 100 meter van het beoogde bestemmingsvlak, hetgeen ruimschoots voldoende is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De milieucontouren van het bedrijf veranderen boven feitelijk niet door de beoogde ontwikkeling. Zie ook paragraaf 4.4 en 4.7 voor een verdere uiteenzetting voor dit punt.

Ad 7.

Het initiatief leidt niet tot een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies. Deze aangrenzende bestemmingen en functies liggen op zodanige afstand dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet worden aangetast door dit initiatief. Zie ook het gestelde in paragraaf 4.4, 4.6 en 4.7.

Ad 8.

Het inrichtingsplan is onderdeel van de landschappelijke inpassing (zie bijlage 2). Hiermee vindt een duidelijke lokale versterking plaats van de landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit.

Voor het overige wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante omgevingsaspecten. Daaruit komt naar voren dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Verevening

De vorm van verevening is niet nader gemotiveerd in het Nabib-beleid. Onder de Omgevingswet is in artikel 13.23 geregeld dat in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage kan worden verhaald ten behoeve van ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In artikel 8.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat bij wijziging van de inrichting van landelijk gebied in ieder geval kan worden gedacht aan ontwikkelingen waarbij (1) vrijkomende agrarische bebouwing wordt verwijderd en (2) landschappelijke elementen worden hersteld of aangevuld.

De vervolgvraag is welk investeringsbedrag bij de vereveningsinspanning hoort. Als gekeken wordt naar andere plannen binnen de gemeente waar verevening is toegepast, worden de volgende bedragen per vierkante meter gehanteerd:

- € 50,- per m² voor de toename bedrijfsbebouwing;
- € 15,- per m² voor de toename grondoppervlakte bedrijfsbestemming

De berekening is als volgt: €50,- per m² uitbreiding minus toepassing van afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (artikelen 5.4.1 en 43.1.1). Deze uitbreidingsmogelijkheden worden gestapeld toegepast. Het omgevingsplan staat na toepassing van beide afwijkingsmogelijkheden 2.145 m² x 1,10 (art. 5.4.1) x 1,10 (art. 43.1.1) = 2.594 m² toe. De toekomstige bedrijfsbebouwing is 2.750 m². Dat resulteert in een planologische toename van 156 m² bedrijfsbebouwing. Dat betekent dat de vereveningsbijdrage € 50 x 156 m² = € 7.800 bedraagt.

De oppervlakte van de bedrijfsbestemming wordt met 373 m² vergoot. Hiervoor wordt met een verevening van € 15,- per m² gerekend. Dit komt neer een op vereveningsbijdrage van € 15 x 373 m² = € 5.595.

Totaal bedraagt de vereveningsbijdrage € 7.800 + € 5.595 = € 13.395.

Conclusie

Het plan kan met inachtneming van de verplichte landschappelijke inpassing voldoen aan het in de Notitie Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied opgenomen beoordelingskader voor uitbreiding van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied.

3.4.8 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

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

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

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: 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

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de herbouwplek van de bedrijfswoning sprake is van plasmvorming bij de scenario's met korte extreem hevige buien. Bij de scenario's met langdurige extreme regen treedt geen plasmvorming op. De plassen blijven gemiddeld 6 tot 12 uur staan. Dit heeft alles te maken met de verlaagde ligging van dit deel van het perceel ten opzichte van omliggend gebied. Door het bouwpeil in beperkte mate te verhogen is toekomstige wateroverlast eenvoudig te voorkomen. De Keurhorsterweg en Kasselderstraat blijven ook bij extreme regenval begaanbaar.

- **Hittestress**

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie vergelijkbaar is met omliggende erven. Het voorziene groen op de plek van de herbouw van de bedrijfswoning, welke bestaat uit de toevoeging van een houtsingel, vogelbosje, boomgaard en weide, zal hittestress enigszins tegengaan. Daarnaast zorgt dit voor een vergroting van de biodiversiteit binnen het plangebied. Verder is hier geen sprake van een stedelijk-hiteiland-effect, zoals zich dat voordoet in de bebouwde kom. Voor de beoogde woning geldt dat deze goed geïsoleerd wordt conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Bovendien zijn er technische mogelijkheden om de woning te koelen, wat direct kan worden meegenomen met de bouw. 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 in de range tussen 1,2 en 2,5 m – mv bevinden. In 2050 zal de planlocatie in een gemiddelde zomer te maken hebben met een grondwaterstand tussen de 1,8 en 2,5 m – mv. De gronden zijn volgens de kaartbeelden nu aan te merken als beperkt droogtegevoelig en in 2050 voor een deel ook als droogtegevoelig. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. Op en direct rondom de planlocatie is geen sprake van droogvallende beken en waterpartijen (met uitzondering van enkele sloten). De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

- **Overstroming**

Op de planlocatie is geen sprake van overstromingsgevaar door het bezwijken van een dijk langs de IJssel of Rijn.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Ter voorkoming van wateroverlast, tegengaan van droogte en vermindering van hittestress kunnen specifieke maatregelen worden getroffen in de vorm van ophoging van een deel van het terrein, het realiseren van voldoende waterberging en bouwtechnische maatregelen.

Conclusie

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

3.4.9 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 aanvraag voor de ruimtelijke bouwactiviteit zal de commissie ruimtelijke kwaliteit hierover worden geraadpleegd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Welstandsnota opgesteld en wordt daarna met inachtneming daarvan verder uitgewerkt in de fase van de bouwaanvraag.

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 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde bodemonderzoeksrapport d.d. 25 maart 2025 met nummer MM25033 (zie bijlage 3) kan het volgende worden opgemaakt:

- Op of nabij de bodemgevoelige locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn (geweest) op de bodemgevoelige locatie.
- Tijdens de locatie inspectie zijn geen bijzonderheden zijn waargenomen.
- Derhalve kan worden gesteld dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens de NEN5740/NEN5707.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.
- Wanneer toch tijdens eventuele graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met het bevoegd gezag worden overlegd.

Conclusie

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Wettelijk kader

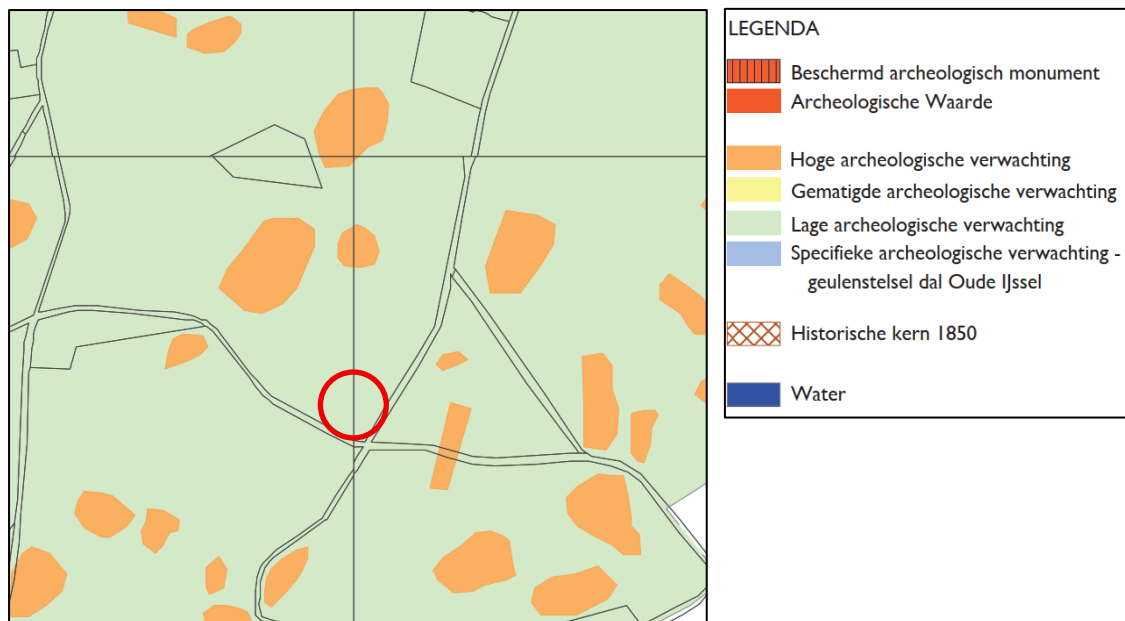
Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

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

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

Toetsing

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting (zie figuur 11).



Figuur 10: archeologische waardenkaart met planlocatie (rood omkaderd)

Ter plaatse 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 in relatie tot de beoogde ingrepen geen archeologisch vooronderzoek nodig. Dat blijkt ook uit de juridische doorvertaling van de archeologische waarden in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Daaruit volgt dat voor de locatie geen archeologische verwachtingswaarde is opgenomen (zie figuur 2 en 3).

Naast de planlocatie is een maalderijcomplex gelegen welke een monumentale status (Rijksmonument) heeft. De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op de omgeving van dit beschermde rijksmonument. De ontwikkeling, sloop van de bestaande bedrijfswoning en bouw van de nieuwe bedrijfswoning, vindt namelijk aan de andere zijde van het bedrijfsperceel plaats. Aan de zijde van het rijksmonument wijzigt er niets.

Conclusie

Er is geen onderzoek nodig naar archeologie en cultuurhistorie. Er worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast met de realisatie van dit plan. Archeologie en cultuurhistorie vormen 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).

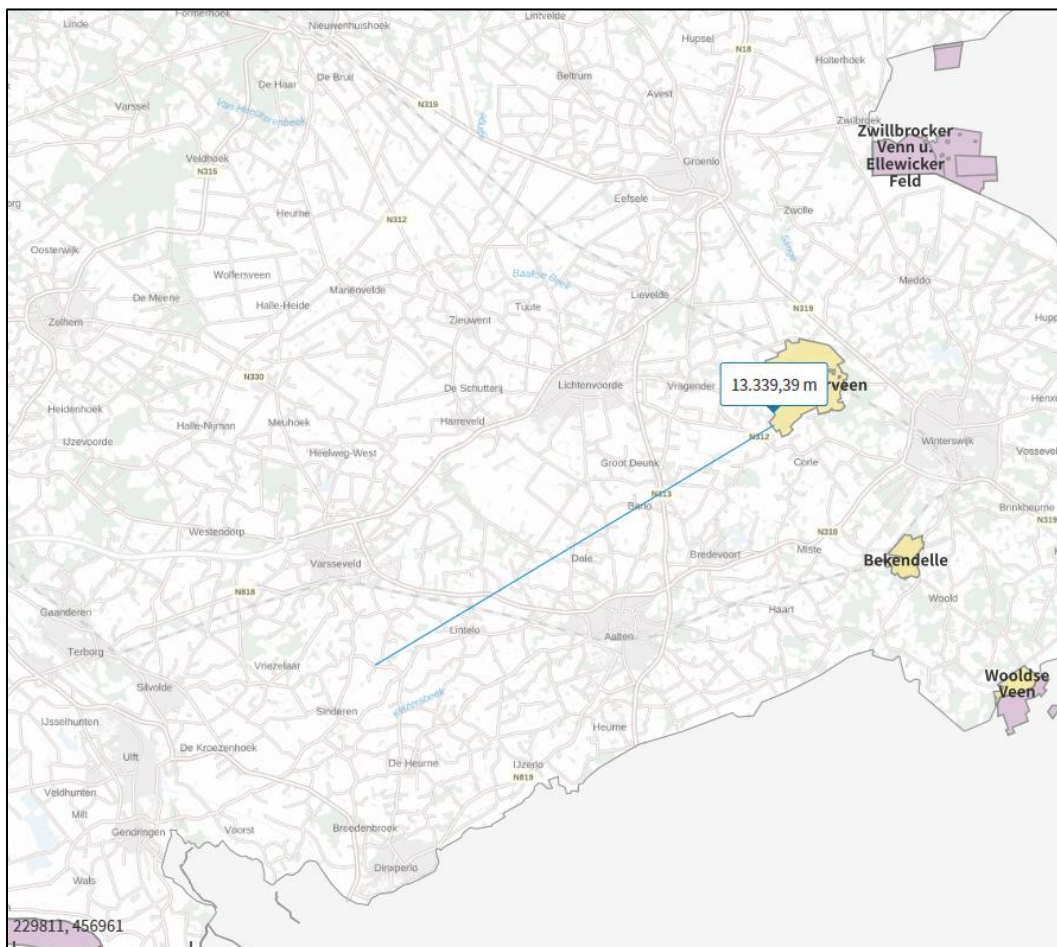
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

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.

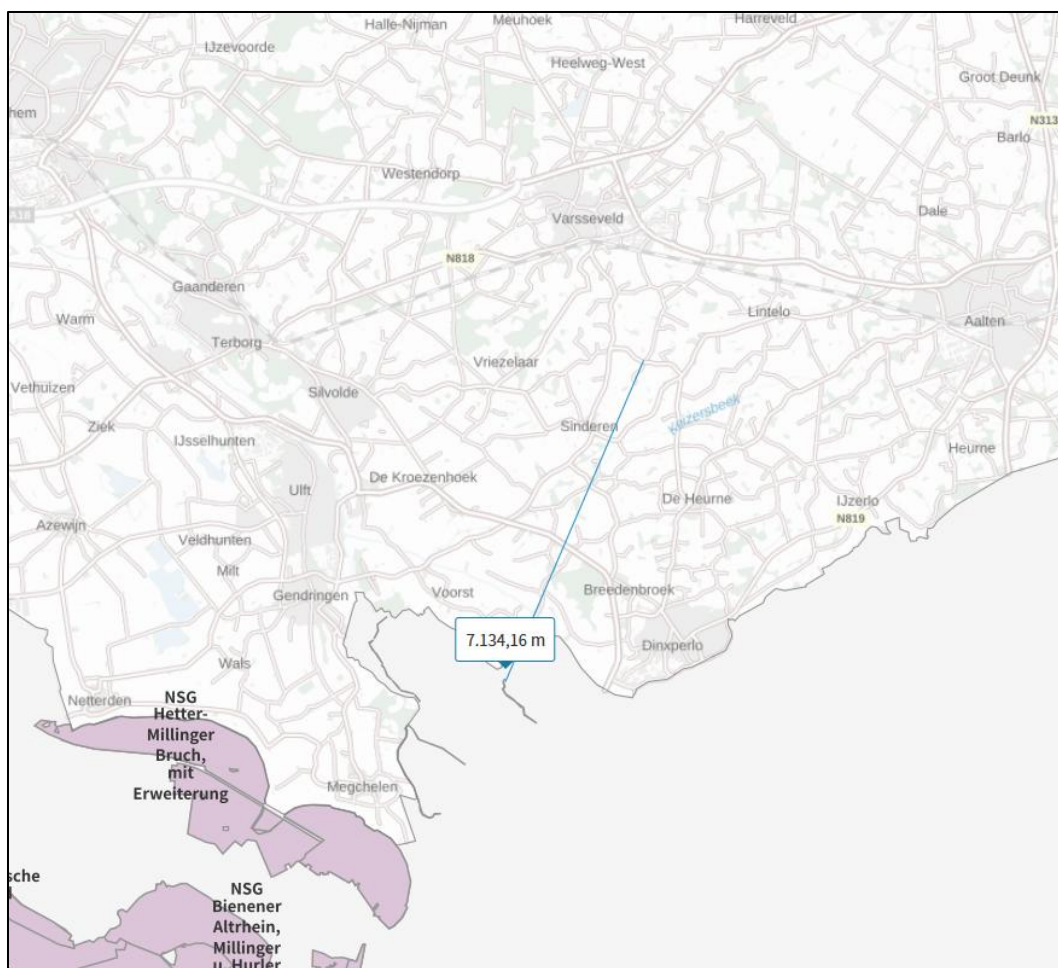
Toetsing

De planlocatie is gelegen op een afstand van ruim 13 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Korenburgerveen (zie figuur 12). Op kortere afstand (ruim 7 km) ligt het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied Hetter-Millinger Bruch mit Erweiterung (zie figuur 13).

Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten anders dan door stikstof bij voorbaat worden uitgesloten. Om te bepalen wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn berekeningen uitgevoerd met het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator. In bijlage 5 is het volledige stikstofonderzoek opgenomen. Daaruit valt op te maken dat de ontwikkeling in zowel de aanleg- als gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling leidt dus niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.



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



Figuur 12: ligging planlocatie t.o.v. Duits Natura 2000-gebied (bron: aerius.nl)

Conclusie

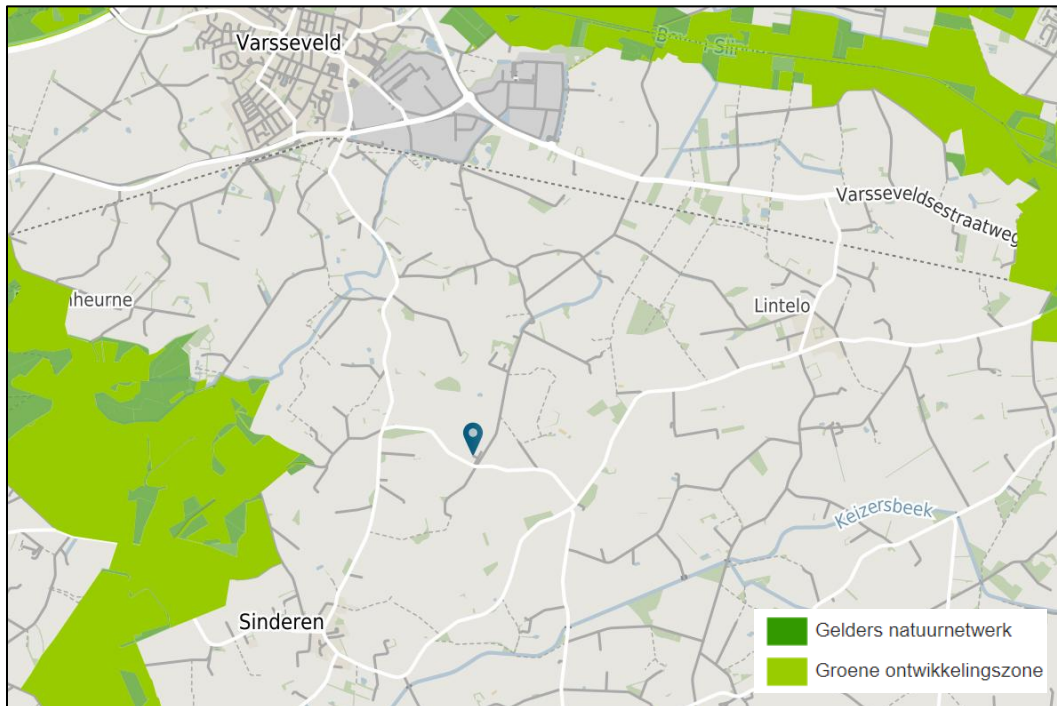
Het aspect gebiedsbescherming Natura 2000 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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 Groene ontwikkelingszone (zie figuur 14), waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten. Er is buiten deze zones namelijk geen sprake van externe werking, zoals voor Natura 2000-gebieden wel het geval is.



Figuur 13: ligging planlocatie (bij blauwe marker) 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 Keurhorsterweg 3 Sinderen", d.d. 28 maart 2025, kenmerk 7426, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 4.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

- Nader onderzoek naar de functie van de woning voor huismussen uitvoeren;
- Nader onderzoek naar de functie van de woning voor vleermuizen uitvoeren;

Nader onderzoek huismussen en vleermuizen

In 2025 is een deel van de op het erf aanwezige bebouwing aan de Keurhorsterweg 3 te Sinderen onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen. Hieronder volgt de conclusie. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 4a (nader onderzoek vleermuis en huismus door Natuurbank Overijssel met nummer 8035 en datum 20 oktober 2025). Onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen geen verblijfplaats in het onderzoeksgebied bezetten en dat er geen huismussen in het onderzoeksgebied nestelen.

Dit nader onderzoek is door de gemeente en Omgevingsdienst beoordeeld. Met de huidige onderzoeksinspanningen is de huismus niet uit te sluiten van de locatie. Daarom is volgens de Provincie een meerjarig onderzoek of een vergunning nodig. In samenspraak met de Provincie is er een derde optie voorgesteld namelijk het aanbieden van alternatieve locaties. In dit geval wordt voorzien in het aanbieden van alternatieve locaties binnen het plangebied ten behoeve van het huisvesten van de huismus. Het compensatieplan is toegevoegd als bijlage 9. Hierin is opgenomen dat er 3 nestplaatsen zijn aangetroffen wat betekent dat er 6 alternatieve locaties moeten worden aangeboden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt, met de opmerking dat er geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk worden gedood, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geluid

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

Wettelijk kader

Geluid van activiteiten

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

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

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

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

In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidsaandachtsgebieden. Een geluidsaandachtsgebied 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 geluidsaandachtsgebieden opgenomen waardoor het overgangsrecht geluidsaandachtsgebied 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 geluidsaandachtsgebied 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

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich naast woningen meerdere agrarische bedrijven en een enkel niet-agrarisch bedrijf. De afstand van de plek voor herbouw van de bedrijfswoning bedraagt meer dan 100 meter ten opzichte van omliggende bedrijven, zodat gezien de aard en omvang van deze bedrijven de geluidsbelasting aanvaardbaar kan worden geacht en het woon- en leefklimaat daarom niet in het geding is. Om dezelfde redenen is het voldoende aannemelijk dat de ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Railverkeerslawaaï

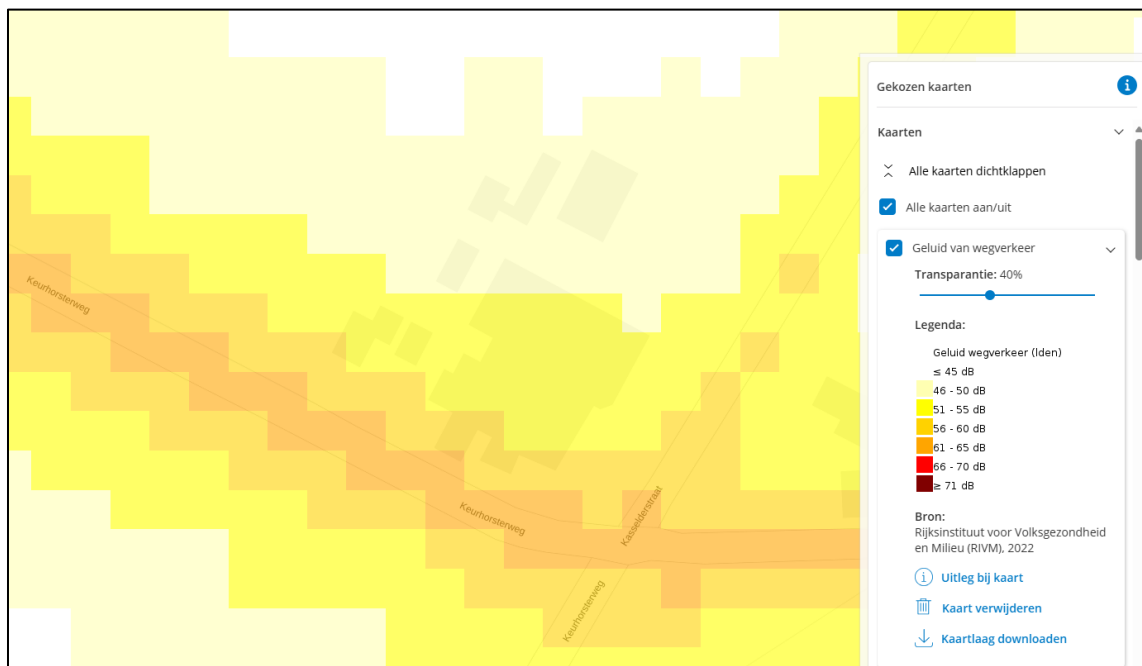
Het geluidsaandachtsgebied voor een spoorweg bestrijkt een zone van maximaal 100 meter aan weerszijden van het spoor. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand van spoorwegen, zodat hiervan geen belemmeringen uitgaan voor dit initiatief.

Verkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidsaandachtsgebieden van de Keurhorsterweg en Kasselderstraat. Voor een ontwikkeling binnen een geluidsaandachtsgebied van een weg moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaaï op de gevel van de woning kan voldoen aan de standaardwaarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidgevoelige gebouwen binnen een zone gelden volgens het Bkl standaardwaarden van 50 dB voor rijks- en provinciale wegen en 53 dB voor gemeentewegen.

De Keurhorsterweg en Kasselderstraat zijn gemeentewegen waarvoor de standaardwaarde van 53 dB geldt. Zoals blijkt uit de informatie op de Atlas Leefomgeving (zie figuur 14) gaat het bij de Kasselderstraat om een rustige weg met een beperkte geluidbelasting op de omgeving. De Keurhorsterweg is duidelijk een drukker weg, wat zich vertaalt in indicatieve geluidcontouren die zich veel verder uitstrekken dan bij de Kasselderstraat het geval is. Om die reden heeft Sain Milieuadvies de geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï berekend. Daaruit volgt dat ter plaatse van de beoogde woning ruimschoots kan worden voldaan aan de voor deze weg geldende standaardwaarde van 53 dB. Het woon- en leefklimaat is

daarmee aanvaardbaar te achten. Het volledige rapport is te raadplegen in bijlage 8 (Geluidbelasting door wegverkeerslawaaai, Keurhosterweg 3 3-a Sinderen, met kenmerk 2023-3051-0-b4976/2479 en datum 25 november 2025)



Figuur 14: indicatieve geluidbelasting langs wegen (bron: Atlas Leefomgeving)

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. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten.

Duidelijk is op dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat langs het dichtstbijzijnde meetpunt uit het CIMLK (bij de Aaltenseweg) sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 11,29 microgram/m³ (monitoringsronde 2024), terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt. Voor fijn stof (PM₁₀) is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 17,98 microgram/m³, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt. Hierbij moet worden aangetekend dat de Aaltenseweg een veel drukker weg is dan de Keurhorsterweg, zodat de waarden langs de Keurhorsterweg lager zullen uitvallen dan hierboven aangegeven. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de herbouwplek van de bedrijfswoning niet in het geding is.

De ontwikkeling resulteert niet in extra verkeer van en naar de locatie, omdat het aantal woningen niet toeneemt en ook het bedrijf als zodanig in de beoogde situatie geen toename in verkeersgeneratie heeft ten opzichte van de bestaande situatie.

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 van de plek van herbouw van de bedrijfswoning bevinden zich meerdere agrarische bedrijven:

- een melkrundveehouderij op de locatie Keurhorsterweg 1 op een afstand van 270 meter;
- een akkerbouwbedrijf op de locatie Keurhorsterweg 8 op een afstand van 250 meter;
- een akkerbouwbedrijf (varkenshouderij is beëindigd) op de locatie Kasselderstraat 2 op een afstand van 250 meter;
- een bedrijf voor het houden van vrouwelijk jongvee op de locatie Keurhorsterweg 4 op een afstand van 430 meter.

Voor bovenstaande agrarische bedrijven geldt in beginsel een minimumafstand van 50 meter. Voor grotere mestbassins geldt daarnaast een minimumafstand van 100 meter. Aan die minimumafstanden wordt ruimschoots voldaan, zodat het woon- en leefklimaat niet in het geding is en deze agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Overige veehouderijen bevinden zich op een afstand van meer dan 500 meter van de plek van herbouw van de bedrijfswoning, waarbij gezien de aard en omvang van deze veehouderijen het aspect geur geen belemmeringen oplevert voor deze ontwikkeling.

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 feitelijk alleen sprake van herbouw van een bedrijfswoning, een hiermee samenhangende oppervlakte neutrale wijziging van het bestemmingsvlak en het vergroten van het maximum bebouwd oppervlak op de locatie. Dit leidt echter niet tot een zodanige intensivering van het bedrijf dat de milieucontouren hierdoor worden vergroot. Daarbij is het zo dat de afstand ten opzichte van omliggende woningen meer dan 100 meter bedraagt, terwijl voor een garagebedrijf op grond van de oude VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) een richtafstand van 30 meter gold, terwijl op grond van de nieuwe VNG-handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ (editie 2024) in beginsel op een afstand van 50 meter rondom het bedrijf moet worden voldaan aan de standaardwaarden voor geluid en geur. In verband daarmee kan de ontwikkeling toelaatbaar worden geacht.

Conclusie

De milieubelastende activiteiten 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 activiteiten leefomgeving.

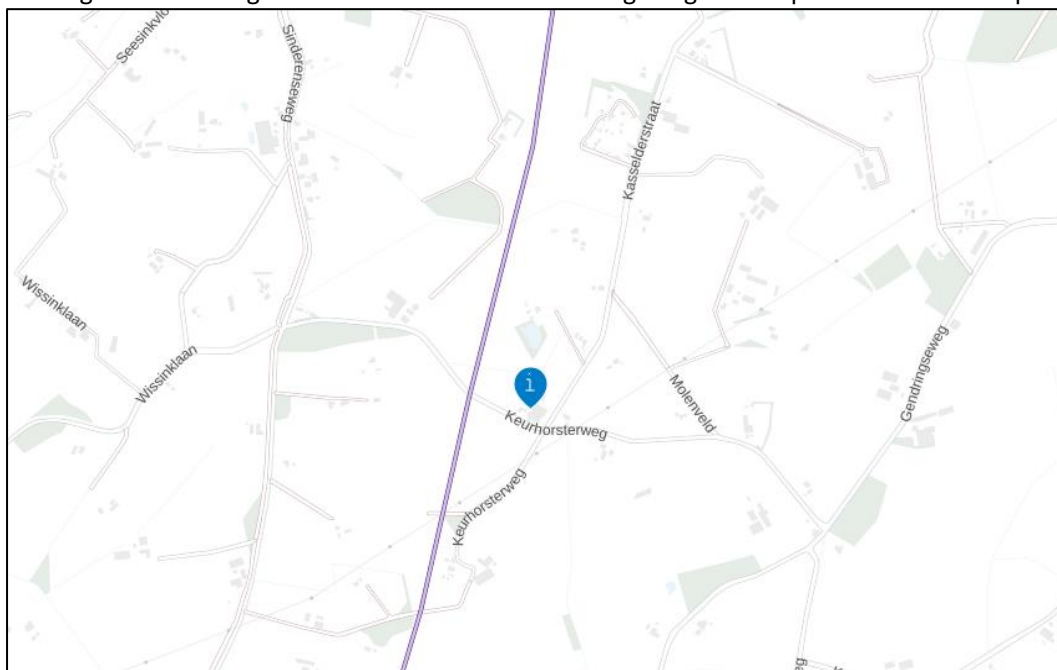
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar ([Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)). 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 bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

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

Toetsing

Op de planlocatie worden een beperkt kwetsbaar objecten in de vorm van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Het betreft de herbouw van een bestaande bedrijfswoning, zodat het aantal woningen op de locatie per saldo niet toeneemt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart (zie figuur 17) geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontouren of de aandachtsgebieden over de beoogde plek van herbouw van de bedrijfswoning liggen. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen voor de beoogde woningbouw. De enige relevante risicobron in de omgeving van de planlocatie is een op circa 130 meter



van de beoogde plek van herbouw van de bedrijfswoning gelegen DPO-leiding. Dit betreft een niet meer in gebruik zijnde pijpleiding van Defensie, die bedoeld was voor het vervoer van kerosine naar militaire vliegvelden. Voor deze DPO-leiding gelden geen in het kader van omgevingsveiligheid in acht te nemen afstanden.

Figuur 15: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld (bron: atlasleefomgeving.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 erlangs. Ook deze zones staan aangegeven in de Waterschapsverordening.

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

Waterschap Rijn en IJssel: weging waterbelang

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

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

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

Gemeente: Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028

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

Daarnaast bevat dit programma:

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

Toetsing

Uit het doorlopen van de online vragenlijst op hetwateradvies.nl komt naar voren dat de ontwikkeling geen waterschapsbelangen raakt, waarvoor nader advies met worden ingewonnen. In dit verband kan nog wel het volgende worden opgemerkt:

- De beoogde woning zal voor het vuilwater worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater zal op eigen erf worden geïnfiltreerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar zodat er geen sprake is van afwenteling van hemelwater richting belendende percelen. Daarbij is er tussen het bestaande perceel, waarop de bestaande en te behouden bedrijfswoning is gelegen, en het nieuwe perceel, waarop de nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd, een bestaande sloot met een lengte van circa 60 meter aanwezig. In principe wordt uitgegaan van het infiltreren van afkomend hemelwater direct in de bodem, echter zal deze sloot ook gebruikt kunnen worden om regenwater in te bergen. De gemeentelijke eis betreft dat 10 % van het verharde oppervlakte beschikbaar moet zijn voor waterberging. Uitgaan van een verhard oppervlakte van maximaal 400 m² (woning, bijgebouw en (half) verharding) dient er te worden voorzien in 40 m³ waterberging. Het eigen perceel, door water te infiltreren in eigen bodem rondom de verhardingen, en de naastliggende sloot, bieden hiervoor voldoende ruimte.
- Voor de beoogde woning met bijgebouw zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het van daken en verhard terreinoppervlak afstromend hemelwater zal hierdoor niet leiden tot een verontreiniging van oppervlaktewater
- Bij deze locatie is geen sprake van overlast door te hoog grondwater voorkomen of verdroging door te laag grondwater.

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

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aantal bedrijfswoningen neemt niet toe en het bedrijf verandert niet zodanig dat hierdoor extra verkeersbewegingen zullen ontstaan. De Keurhorsterweg en Kasselderstraat hebben voldoende capaciteit om de verkeersstromen ten gevolge van het bedrijf en de bedrijfswoningen te kunnen verwerken. Vanuit de historie is nooit gebleken van knelpunten over het gebied van verkeersveiligheid of congestie van de weg.

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. De parkeerbehoefte op de locatie verandert als zodanig niet door de voorliggende ontwikkeling. Er is voor het bedrijf en de bestaande bedrijfswoning op nummer 3a sprake van voldoende parkeercapaciteit in de bestaande situatie en dat verandert niet in de beoogde situatie.

Op de plek waar de herbouw van de bedrijfswoning plaatsvindt 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. Er is in de toekomstige situatie sprake van een bestaande en nieuwe bedrijfswoning. Het parkeren mag gezamenlijk worden opgelost. Dat betekent dat er (2x 2,4 =) afgerond 5 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden,

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. Tijdens het bouwrijp maken van de planlocatie ter hoogte van de herbouwplek van de bedrijfswoning 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. Volgens de hierop betrekking hebbende rechtspraak is een ontwikkeling voor herbouw van een bedrijfswoning en een oppervlakteneutrale wijziging van het bestemmingsvlak niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Conclusie

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

4.13 Gezondheid

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

Toetsing

De toetsing aan de wettelijke milieunormen en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn in de voorgaande paragrafen per relevant omgevingsaspect aan bod gekomen. Ook bij het voldoen aan wettelijke milieunormen kan echter gezondheidsschade optreden. Belangrijk begrip daarbij is

het voorzorgsbeginsel dat voortvloeit uit de artikelen 2 en 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De overheid kan op basis hiervan maatregelen treffen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben, zonder dat er (voldoende) wetenschappelijke gegevens beschikbaar zijn.

Bij voorliggend initiatief worden geen significante gezondheidseffecten verwacht. Er spelen in 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

De bedrijfswoning zal worden herbouwd met duurzame bouwmaterialen, zoals hout en steen. Een nader uitwerking van het materiaalgebruik zal volgen met de aanvraag van de vergunning voor de bouw van de bedrijfswoning. De woning zal aardgasvrij worden uitgevoerd. Daarbij is sprake van toepassing van zonnepanelen om grotendeels te voorzien in de eigen energiebehoefte. Verder wordt klimaatadaptief gebouwd, waarbij afvloeiend hemelwater op eigen terrein in de bodem zal worden geïnfiltreerd.

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 met waarden (artikel 4)

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

Bedrijf (artikel 5)

Het hoofdgebouw van de beoogde nieuwe bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van deze woning is op de verbeelding weergegeven.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning 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.

Toepassingsbereik (artikel 6)

In artikel 6 is het toepassingsbereik aangegeven.

5.3 Aanvraagvereisten

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]).

5.4 Algemene regels

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. Hierbij is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plan en de sloopopgave.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

In dit artikel wordt ingegaan op de landschappelijke waarden die van toepassing zijn op dit plangebied. Het gaat dan om behoud, herstel en/of ontwikkeling van het houtwallenlandschap, het reliëf van de bodem en behoud, herstel en/of ontwikkeling van zandwegen.

5.5 Overgangsregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Tevens is er een regeling omtrent een calamiteit opgenomen. 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

Vooroverleg met het waterschap Rijn en IJssel is niet noodzakelijk geacht, nu er geen sprake is van waterschapsbelangen bij dit plan.

Nadere afstemming met provincie

Ter nadere advisering is het voorliggende plan aan de provincie Gelderland aan geboden. Zij wenst nog een aanpassing op een aantal onderdelen. Deze zijn hieronder weergegeven en verwerkt in de motivering en bijlagen bij de motivering.

- in de motivering en op de verbeelding uit te gaan van hetzelfde aantal m² maximum bebouwd oppervlak;
- voor dit specifieke bedrijf een bijpassende maatbestemming/-functie op te nemen om te voorkomen dat zich hier in de toekomst zomaar een andersoortig bedrijf kan vestigen;
- op de locatie voor de bedrijfswoning andere bedrijfsbebouwing uit te sluiten;
- in de (bijlage bij de) motivering te refereren aan de voor deze locatie geldende kernkwaliteiten van het landschap en te onderbouwen dat deze door het plan niet worden aangetast.

Het ontwerp-omgevingsplan wordt toegezonden aan zowel het waterschap als aan de provincie.

De directe omgeving is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Alle burens hebben aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

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

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 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)