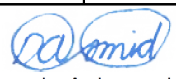


Omgevingsvergunning

Heymanshof Megchelen, kavel 1 en 2 (vrijstaande woning)

Gemeente Oude IJsselstreek

	
Behoort bij ontwerpbeschikking	
datum:	14-09-2018
nr:	W-2018-0617
 Dennis Ankersmid	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Besluitgebied	6
1.3 Geldende planologische regeling	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het plan	9
2.1 Huidige situatie besluitgebied	9
2.2 Toekomstige situatie besluitgebied	9
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Beleid	14
3.3 Milieu	17
3.4 Water	22
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	24
3.6 Flora en fauna	24
3.7 Verkeer en parkeren	25
3.8 Economische haalbaarheid	25
Hoofdstuk 4 Conclusie	26
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	27
Bijlage 1 Projectkaart	28

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Omstreeks 2010 is het bedrijf 'Kiwitz' vanuit de kern Megchelen verplaatst naar bedrijventerrein De Rieze in Ulft. Ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie, is de mogelijkheid ontstaan een woningbouwplan te ontwikkelen voor de bouw van 19 woningen. Dit is uiteindelijk vastgelegd in het nu vigerende bestemmingsplan “Kom Megchelen 2010”.

In het bestemmingsplan hebben de bij het plangebied betrokken gronden de bestemming 'wonen' inclusief bijbehorende bouwvlakken en woningtypologiën, gekregen. Een aantal van de nieuwe woningen is reeds gerealiseerd, maar een tiental twee-onder-een-kapwoningen aan de Heymanshof is nog niet gebouwd. Initiatiefnemer is voornemens om een vrijstaande woning op kavel 1 en 2 van het woningbouwplan Heymanshof te realiseren. Ter plaatse mogen echter uitsluitend twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd.

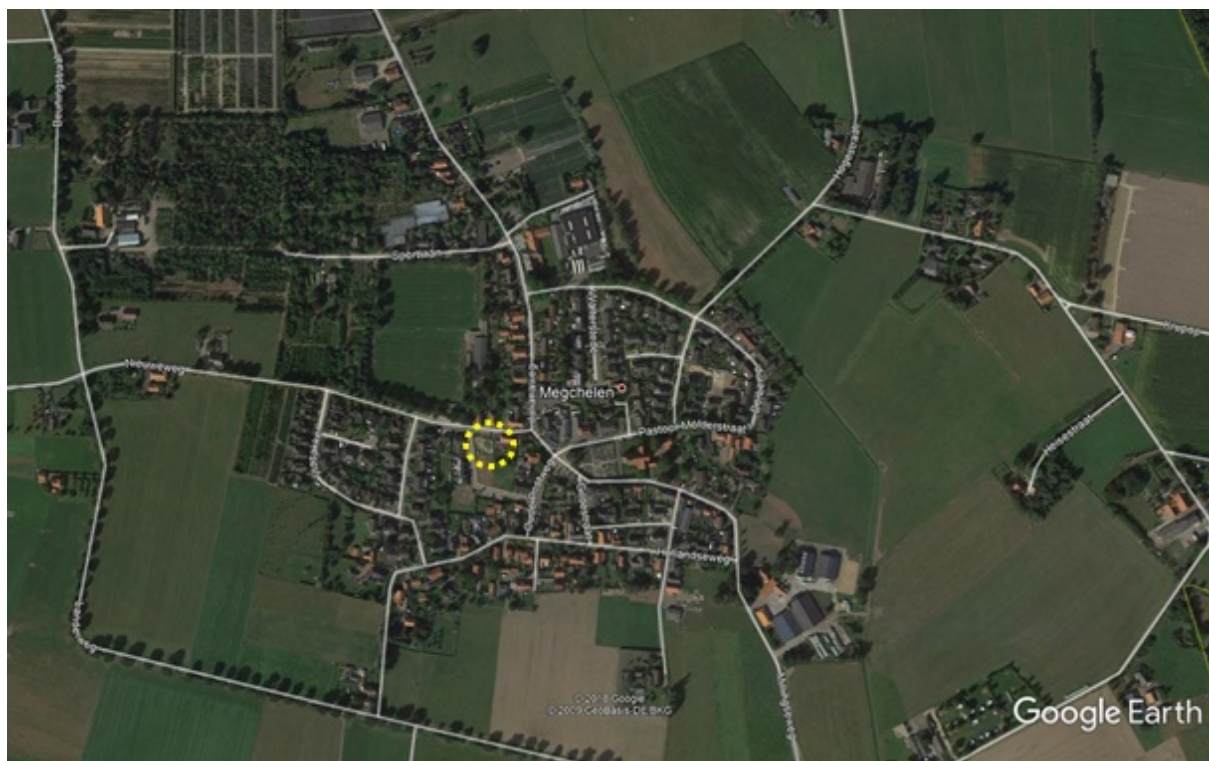
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief hieraan voldoet.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek heeft daarom het voornemen om met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor onderhavig initiatief.

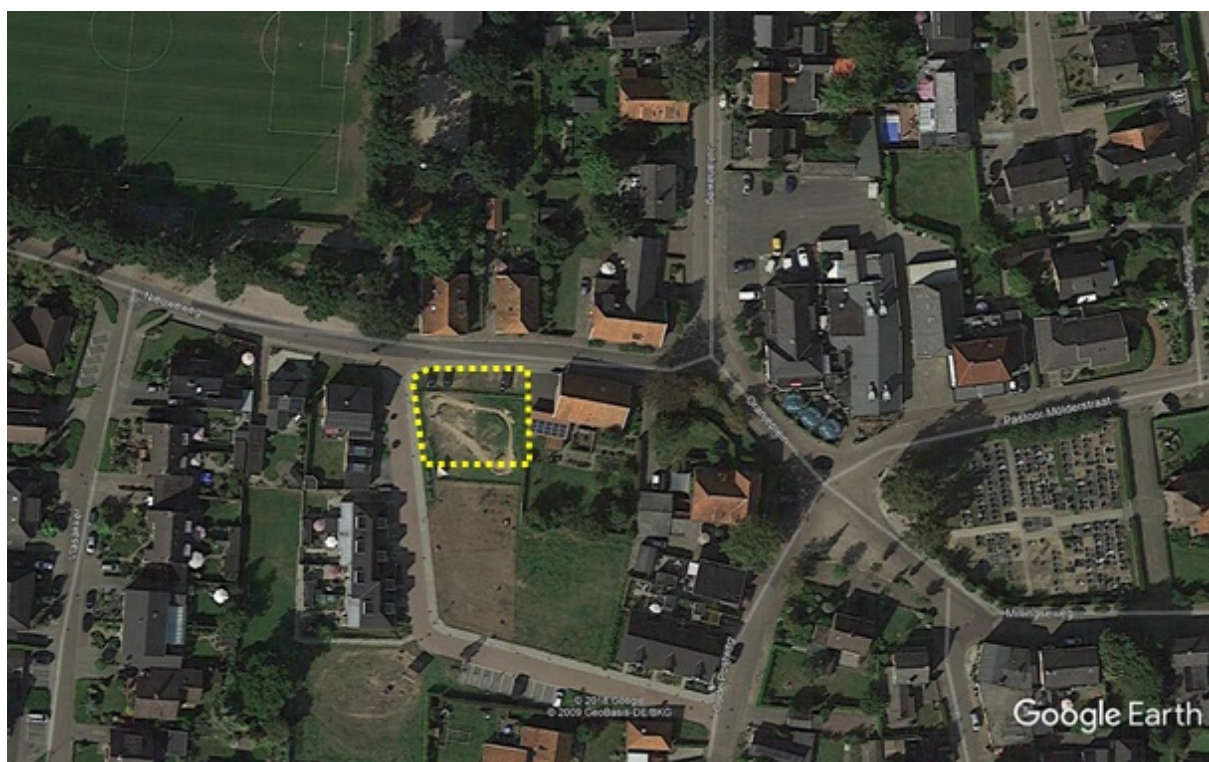
1.2 Besluitgebied

De locatie is gelegen in de kern Megchelen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Het besluitgebied betreft kavel 1 en 2 van het woningbouwplan aan de Heymanshof. Dit zijn de meest noordelijke bouwkavels op het kruispunt Heymanshof en de Nieuweweg. Het besluitgebied heeft een omvang van circa 480 m² en ligt in de huidige situatie braak.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar de projectkaart die als Bijlage 1 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.



Globale ligging besluitgebied



Globale begrenzing besluitgebied

1.3 Geldende planologische regeling

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Kom Megchelen 2010' dat op 2 december 2010 is vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek.

De gronden van het besluitgebied zijn bestemd voor 'Wonen' en ter plaatse is een bouwvlak voor de

bouw van twee-onder-een-kapwoningen opgenomen. De woningtypologie twee-aaneen is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. Onderstaand is een fragment van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het besluitgebied opgenomen en eveneens een luchtfoto van de huidige situatie. Het plangebied is hierop met een rood kader aangegeven. Verder is een overlay gemaakt tussen het nu beoogde bouwplan (zwart) en het vigerende bouwvlak (rood).



Uitsnede geldend bestemmingsplan

De bouw van een vrijstaande woning ter plaatse van het besluitgebied is op grond van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan, omdat uitsluitend twee-aaneen-gebouwde- woningen zijn toegestaan. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, moet door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek op basis van artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo een omgevingsvergunning worden verleend.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het besluitgebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft beleid behandeld. In dit hoofdstuk worden tevens de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de afweging ten aanzien van het initiatief en de uiteindelijke conclusie.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie besluitgebied

Het besluitgebied betreft kavel 1 en 2 van het woningbouwplan aan de Heymanshof. De locatie is gelegen in de kern Megchelen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Het betreft de meest noordelijke bouwkavels op het kruispunt Heymanshof en de Nieuweweg. Het besluitgebied heeft een omvang van circa 480 m² en ligt in de huidige situatie braak. Zoals reeds aangegeven betreft het besluitgebied een locatie waar reeds woningbouw is toegestaan.

Op de navolgende afbeelding is een impressie gegeven van de huidige situatie in het besluitgebied en zijn omgeving.



Huidige situatie in het besluitgebied

2.2 Toekomstige situatie besluitgebied

Heymanshof

Reeds geruime tijd bestaat de mogelijkheid voor de bouw van tien twee-onder-een- kapwoningen aan de Heymanshof te Megchelen. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de verkoop van deze woningen bijzonder lastig is. De ontwikkelaar is om die reden in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek op zoek gegaan naar alternatieve invullingen van het plangebied, inclusief andere woningtypologiën. Hierbij is de bouw van gestapelde woningen uitgesloten.

Aan de hand van een aantal verkavelingsalternatieven, is uiteindelijk een voorkeursalternatief naar voren gekomen, die een goede mix kent tussen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het kwaliteitsbeeld wat oorspronkelijk beoogd is op de locatie, kan met dit programma goed in stand worden gehouden. Navolgend is de voorkeursverkaveling voor Heymanshof opgenomen. Het nu voorliggende besluitgebied is hierop met een rode omlijning weergegeven en betreffen de oorspronkelijke kavels 1 en 2 waarop een twee-onder-een- kapwoningen gerealiseerd zou worden.



Voorkeursverkaveling Heymanshof te Megchelen

Initiatief kavel 1 en 2

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied één vrijstaande woning te realiseren. Op de navolgende afbeeldingen zijn de plattegrond en de gevelbeelden van de woning weergegeven. De voorgevel van de woning is georiënteerd op de Nieuweweg. De woning wordt ook op deze weg ontsloten. Op 27 juni 2018 heeft de welstandscommissie haar akkoord op het plan gegeven.

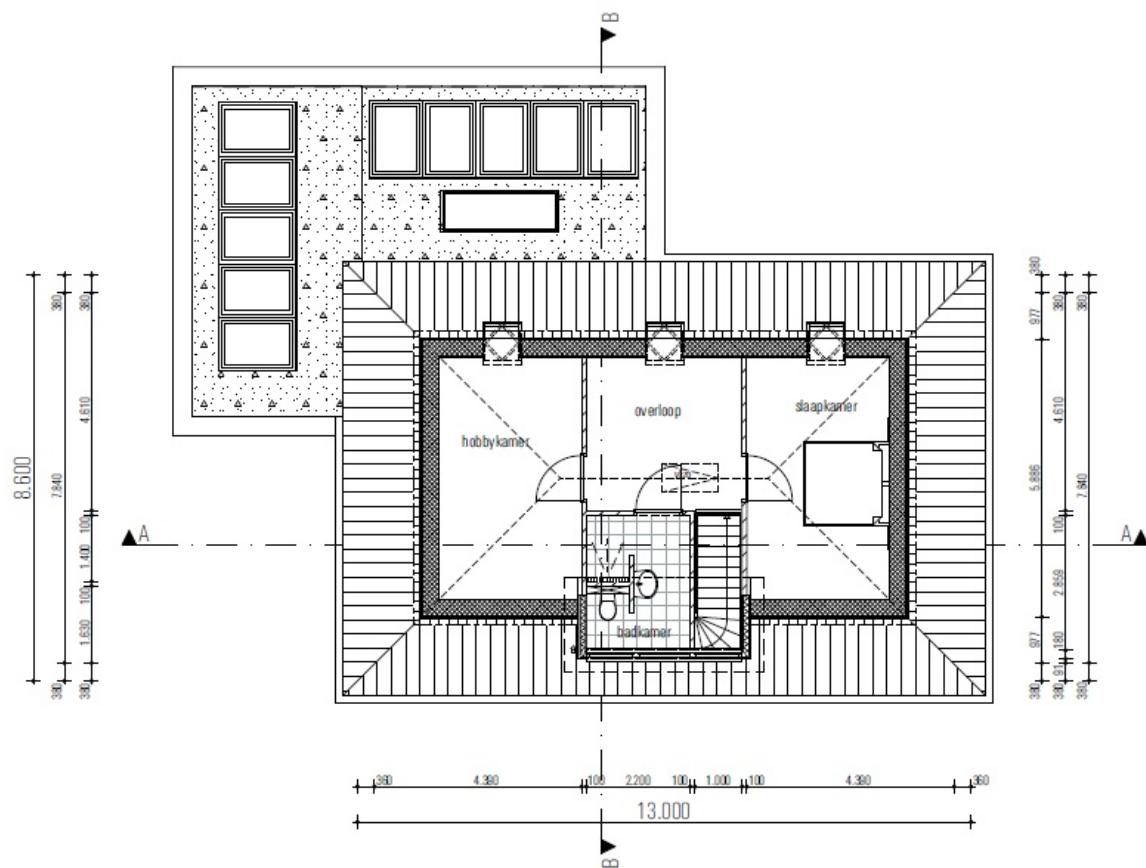


voorgevel



achtergevel





verdieping

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende initiatief.

3.2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In voorliggend plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Daarbij is formeel geen sprake van een nieuwe woning, aangezien deze op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied zelfs af (van twee woningen naar één woning). Dit plan wordt dus niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal

niveau.

- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing provinciaal beleid

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Het besluitgebied is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van Megchelen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe woonlocatie. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied af. Hiermee wordt bijgedragen en het terugdringen van de harde plancapaciteit in de gemeente.

Met de bouw van de vrijstaande woning wordt invulling gegeven aan de bouwmogelijkheid op een braakliggend terrein. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het besluitgebied.

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing

van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

De beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is op 24 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Belangrijkste opgave voor de toekomst is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van deze bestaande voorraad. Dit kan door middel van het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Daarnaast moeten plannen ontwikkeld worden voor vervangende nieuwbouw. De nieuwbouw is slechts een onderdeel van de totale opgave binnen de volkshuisvesting. Deze notitie gaat in op de beperkte woningbouwopgave in de gemeente en waar deze nieuwbouw de meeste toegevoegde waarde heeft.

Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Het besluitgebied is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van Megchelen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe woonlocatie. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied af. Hiermee wordt bijgedragen en het terugdringen van de harde plancapaciteit in de gemeente.

Met de bouw van de vrijstaande woning wordt invulling gegeven aan de bouwmogelijkheid op een braakliggend terrein. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het besluitgebied.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied geschikt zijn voor het gewenste gebruik.

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan "Kom Megchelen 2010" is reeds aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor woningbouw. De beoogde ontwikkeling ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwwijze en typologie van de woningen. In plaats van twee-onder-een-kapwoningen, wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In de afgelopen periode hebben er geen activiteiten in het plangebied plaatsgevonden die een effect kunnen hebben op de kwaliteit van de bodem.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm

van een woning. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk.

In het kader van de voormalige plannen voor woningbouw op de locatie heeft reeds akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, vanuit akoestisch oogpunt, geen bezwaren bestaan tegen het voornemen om woningen te realiseren in het besluitgebied. De mogelijkheid tot de bouw van woningen is daarmee reeds akoestisch aangetoond en de bouwvlakken voor deze woningen zijn reeds vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. De beoogde nieuwe woning wordt, ten opzichte van de geldende bouwmogelijkheid van de woningen, niet dichter op de onderzochte wegen gesitueerd. Om die reden kan nieuw akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.3.3 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwwijze van een vrijstaande woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk.

In de omgeving van het besluitgebied is een horecagelegenheid gelegen, cafe-restaurant Jan ter Voert. De beoogde woning wordt op een afstand van circa 60 meter gerealiseerd, daar waar voor de horecagelegenheid een richtafstand 10 meter geldt. De afstand tussen de woning en de hinderveroorzakende functie is daarmee voldoende groot. Om die reden is verdere toetsing aan het aspect bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling

3.3.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met

geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwwijze van een vrijstaande woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk.

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die een effect hebben op voorliggend besluitgebied. Het dichtsbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 300 meter van het besluitgebied en betreft een melkvee bedrijf. Voor melkvee bedrijven geldt een vaste afstandsnorm van 100 meter, waar ruimschoots aan wordt voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het besluitgebied.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 øg/m^3 verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied af.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool¹ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het besluitgebied tussen 2016 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het besluitgebied wordt geen gevoelige functie beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het besluitgebied ligt daarnaast op circa 1.300 m afstand van de dichtstbijzijnde Rijksweg A12/A3.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.3.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de

Toetsing

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen stationaire, dan wel mobiele bronnen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het besluitgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

3.4.2 Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het besluitgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het besluitgebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Rioleringen Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het besluitgebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het besluitgebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het besluitgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1

Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het besluitgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het besluitgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het besluitgebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het besluitgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het besluitgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het besluitgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het besluitgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het besluitgebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het besluitgebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het besluitgebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het besluitgebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het besluitgebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het besluitgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het besluitgebied aanwezig?	Nee	1

Algemeen

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk. Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woning zal gescheiden worden ingezameld en vervolgens worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de bouw van de nieuwe woning worden uitsluitend duurzame (niet-uitlopende) materialen toegepast waardoor de waterkwaliteit op peil blijft.

De ontwikkeling in het besluitgebied heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het initiatief heeft geen negatief effect op de waterhuishouding ter plaatse.

3.4.3 Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Bij de watertoetstabel zijn de vragen alleen met 'nee' beantwoord. Dit betekent dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is voor het waterschap en er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd hoeft te worden. Om die reden is geen overleg met het waterschap gevoerd.

3.4.4 Conclusie

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

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk. Verder is geen archeologische dubbelbestemming op de geldende verbeelding opgenomen. Ook de gemeentelijke beleidsadvieskaart kent geen specifieke hoge archeologische waarden aan het gebied toe.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

De bebouwing binnen het besluitgebied heeft op basis van de "Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oude IJsselstreek" geen cultuurhistorische waarde. Daarnaast is op basis van het vigerend bestemmingsplan woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het besluitgebied.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

3.6.2 Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk.

In de huidige situatie ligt het besluitgebied braak. Door de afwezigheid van opgaande begroeiing en sloten, is de kans op beschermde planten of diersoorten erg klein. Verder wordt de locatie intensief gebruikt ten behoeve van fietscross. Negatieve effecten op bestaande flora en fauna, als gevolg van de bouw van de woning, zijn daarom niet te verwachten.

3.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

3.7.2 Toetsing

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk.

De woning wordt ontsloten op de Heymanshof en vervolgens de Nieuweweg en/of de Oude Postweg. Het extra verkeer als gevolg van een woning kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de woning uitgegaan van een woning in de categorie 'koop, vrijstaand' in een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In het besluitgebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.

3.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het besluitgebied.

3.8 Economische haalbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledig mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk 4 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde realisatie van een vrijstaande woning aan de Heymanshof besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

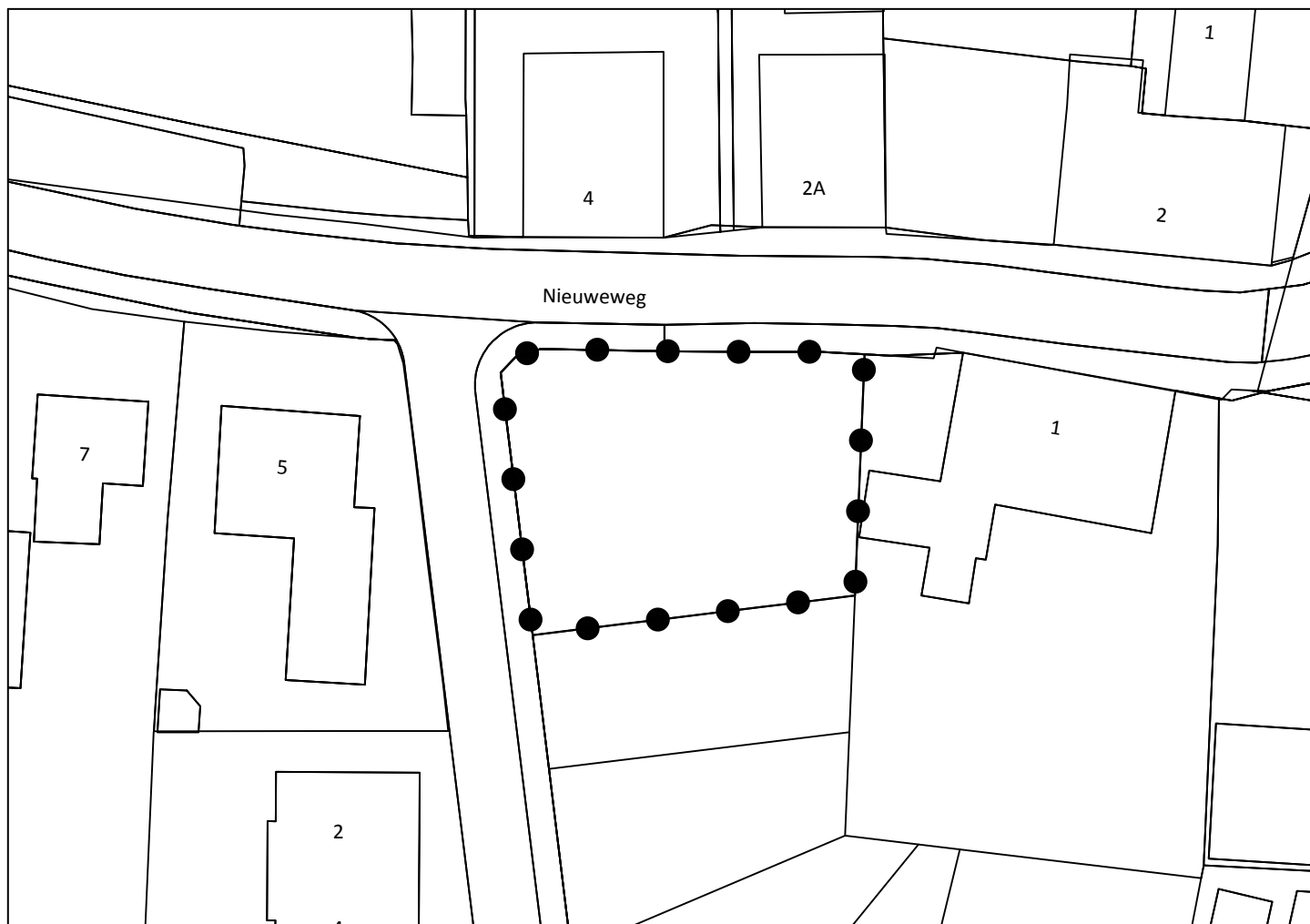
Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwvorm van een woning. Daarnaast wordt op enkele plaatsen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. Het besluitgebied is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van Oude IJsselstreek. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het besluitgebied reeds mogelijk. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe woonlocatie. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied af. Hiermee wordt bijgedragen en het terugdringen van de harde plancapaciteit in de gemeente. .

De omgeving van het besluitgebied heeft voornamelijk een woonfunctie. De realisatie van de vrijstaande woning is om die reden qua functie passend in de omgeving. Verder wordt met de bouw van de vrijstaande woning invulling gegeven aan de bouwmogelijkheid op een braakliggend terrein. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het besluitgebied.

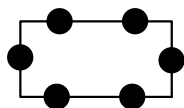
Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Projectkaart



BESLUITGEBIED



Besluitgebied

VERKLARING



ondergrond

ruimtelijke onderbouwing **Heymanshof te Megchelen**

schaal : 1 : 1000
 formaat : A4
 projectnummer : 2636.01
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 Identificatiecode : NL.IMRO.

datum : 07-05-2018
 datum ondergrond : -
 voorontwerp : -
 ontwerp : -
 vaststelling : -



gemeente **Oude IJsselstreek**

buro ontwerp & omgeving
 adviseurs voor leefomgeving

Eindnoten

1. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

