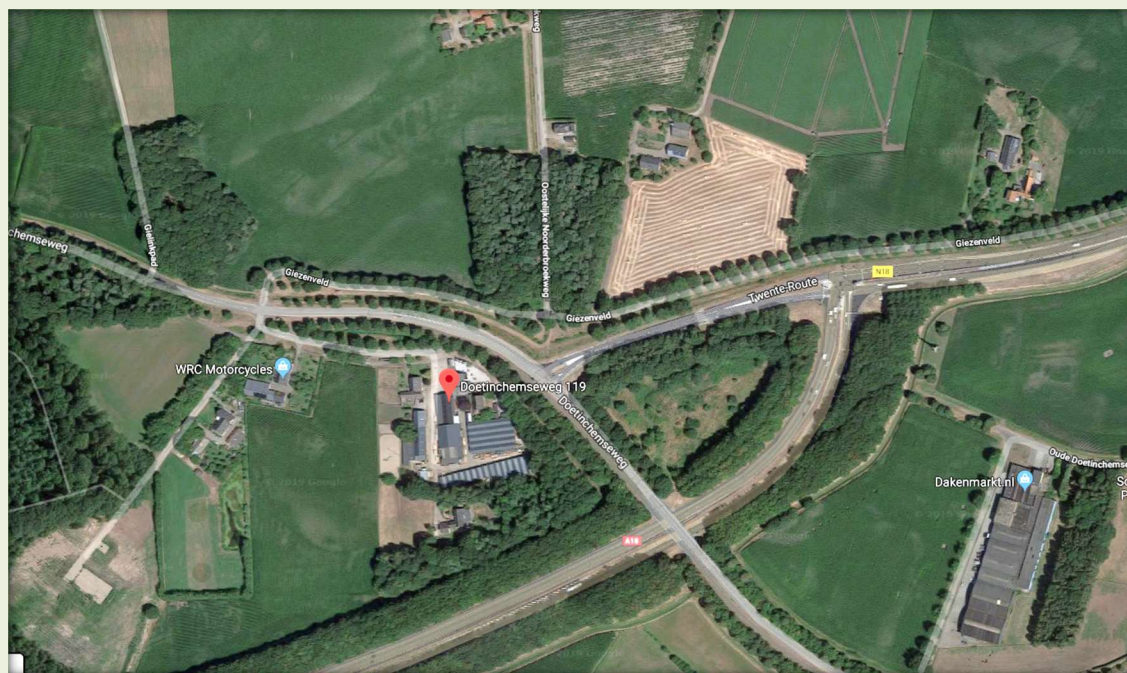




		
Behoort bij beschikking		
datum:	09-03-2020	
nr:	W-2020-0081	
		
Eugène Heukshorst		
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen		

Ruimtelijke Onderbouwing

Uitbreiding bedrijfsbestemming Doetinchemseweg 119 Westendorp

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	7
2.3 Planontwikkeling	7
3. Beleidskaders	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Waterschapsbeleid	16
3.5 Gemeentelijk beleid	17
3.5.1 Structuurvisie	17
3.5.2 Landschapsonwikkelingsplan	17
4. Haalbaarheid	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Bodem	17
4.1.2 Akoestiek	17
4.1.3 Luchtkwaliteit	18
4.1.4 Externe veiligheid	19
4.1.5 Bedrijvigheid	20
4.2 Overige aspecten	21
4.2.1 Flora en fauna	21
4.2.2 Water	22
4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	24
4.2.4 Verkeer en parkeren	25
4.2.5 Duurzaam bouwen	26
4.2.6 Kabels en leidingen	26
5. Economische uitvoerbaarheid	27
6. Samenvatting en conclusie	28

Bijlagen: Geen

Colofon



Opdrachtgever	: ERS Architecten
Project	: Uitbreiding bedrijfsbestemming Doetinchemseweg 119 Westendorp
Projectleider	: R. Schuurman
Datum	: 3 maart 2020 definitief
Rapportnummer	: PBO19101401.5
Opgesteld door	: J.H.B. Oosterink

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

De gemeente heeft geconstateerd dat de initiatiefnemer een strook grond, met agrarische bestemming, heeft ingericht en gebruikt voor niet-agrarische en bedrijfsmatige doeleinden (opstelstrook showmodellen timmerfabriek). Deze ontwikkeling en bouw is met een handhavingsbesluit stilgelegd. Afgesproken is onderzoek te doen of de uitbreiding van de bedrijfsbestemming passend is in een goede ruimtelijke ordening en daarmee is te legaliseren. Hiervoor moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

Indien uit dit onderzoek en rapportage blijkt dat de uitbreiding van de bedrijfsbestemming (hierna plangebied DW119) past in een goede ruimtelijke ordening is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan een projectbesluitprocedure.

Aan Planburo Oosterink, adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen is door de projectleider van ERS architecten, opdracht gegeven dit onderzoek te doen. Deze rapportage geeft de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken.

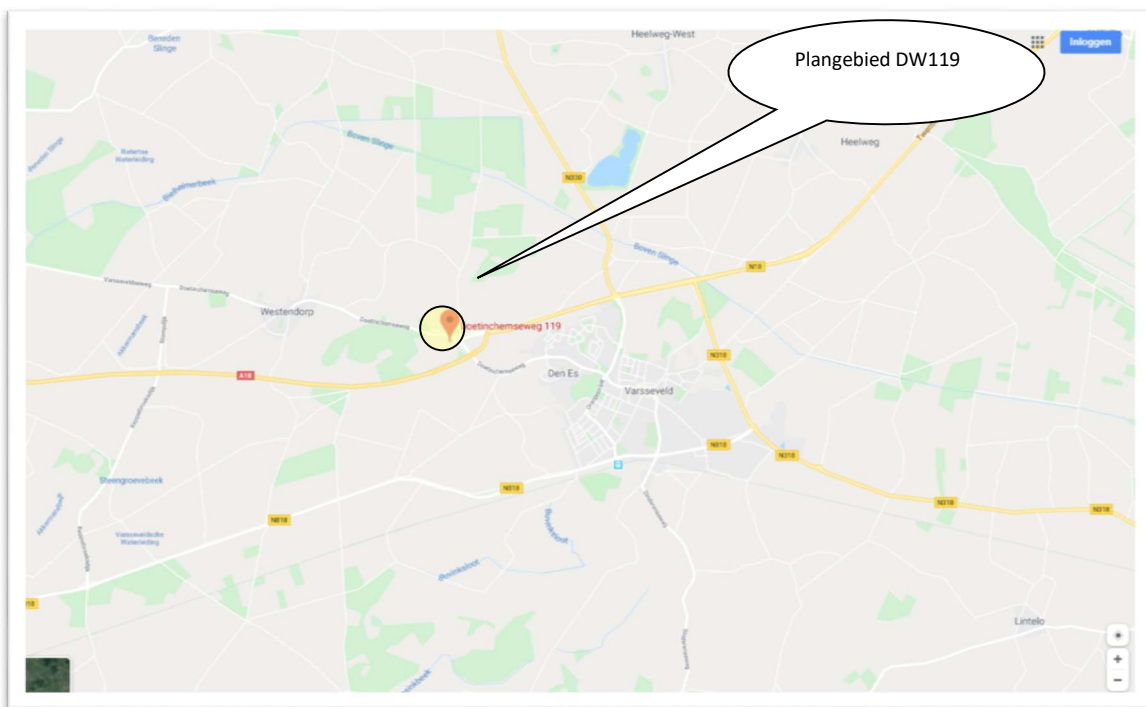


Zicht op het plangebied Doetinchemseweg 119 Westendorp (zicht vanaf de Doetinchemseweg)

Bron: Google Streetview

1.2 Plangebied:

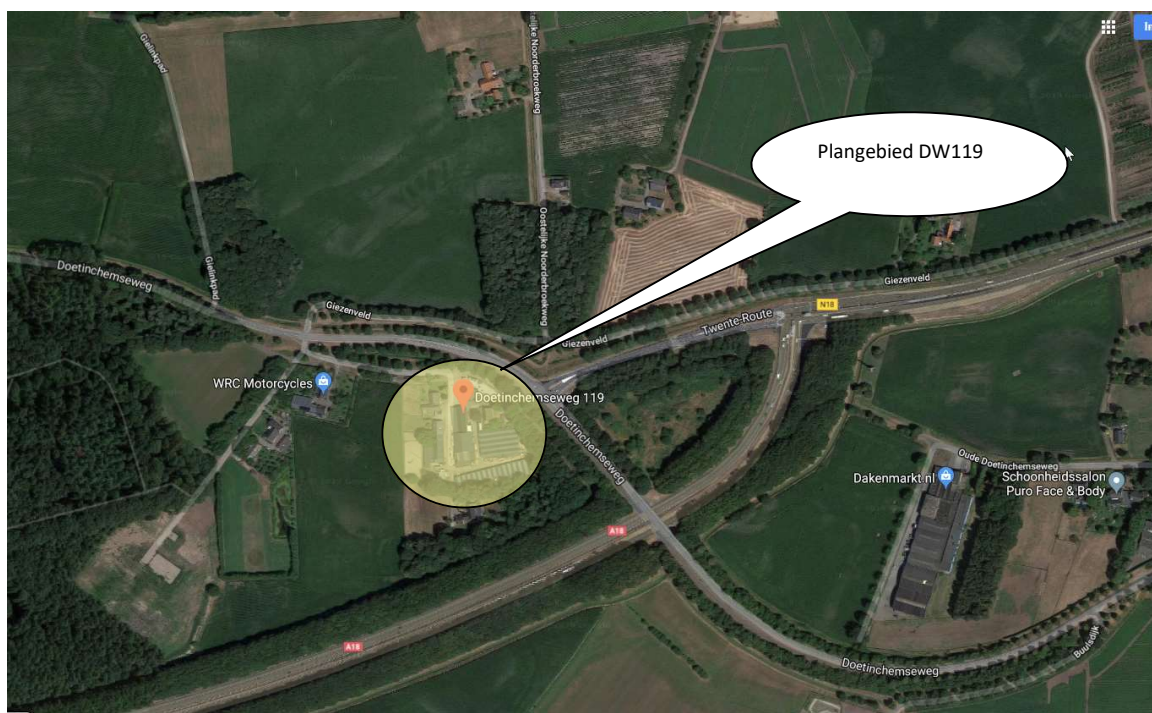
Het plangebied DW 119 ligt in het buitengebied van Varsseveld, gemeente Oude IJsselstreek direct ten noorden van de A18 en ten westen van de kom Varsseveld nabij de overgang van de A18 in de N18.



Regionale situering plangebied DW119

Bron: Google Earth.

Het betreft een bedrijfsbestemming voor een timmerfabriek/houthandel voor tuinhuisjes en tuinmeubilair In de oksel van de Doetinchemseweg en de snelweg A18.



Lokale situering plangebied DW119

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', (NL.IMRO.1509.BP000100-VA01) vastgesteld op 28 juni 2018 en geheel in werking getreden op 31 augustus 2018.

Het plangebied DW119 ligt in een zone met de enkelbestemming "bedrijf" (paars) voor een timmerbedrijf annex houthandel. Ten noorden van de bedrijfsbestemming ligt een smalle strook grond met agrarische bestemming (lichtgroen) tussen de bestemming "verkeer"(grijs) en het bedrijf. Op deze strook staan de voornoemde showmodellen van tuinhuisjes en tuinmeubilair. Het gebruik van de strook agrarische grond voor opstelruimte voor showmodellen past niet in het bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, uitsnede Doetinchemseweg 119 eo

Bron: Ruimtelijke Plannen

Conclusie:

De opstelling van showmodellen voor het timmerbedrijf/houthandel op de strook agrarische grond tussen de weg en het bedrijf past niet in het bestemmingsplan. Ten behoeve van de legalisatie dient het bestemmingsplan te worden aangepast of een projectbesluitprocedure te worden gevoerd voor afwijking van het bestemmingsplan.

Vanaf 1987 is het onderhavige bedrijf op het plangebied ontstaan. De ontsluiting van de kavel is op de historische Doetinchemseweg welke ter plaatse voor de ongelijkvloerse kruisingen is aangepast. De nieuwe wegenstructuur ligt iets noordelijker dan de oude weg. De onderhavige strook agrarische grond tussen het bedrijf en de Doetinchemseweg is een restant van het oorspronkelijke agrarische gebied ten zuiden van de Doetinchemseweg. Langs de A18 zijn massieve bos- en boombeplantingen gerealiseerd die het oorspronkelijke kleinschalige open agrarische landschap hebben gewijzigd. De plangebied ligt ingesloten in de oksel tussen A18 en de Doetinchemseweg.



Actuele situatie 2018

Bron: Tijdreis (kadaster)

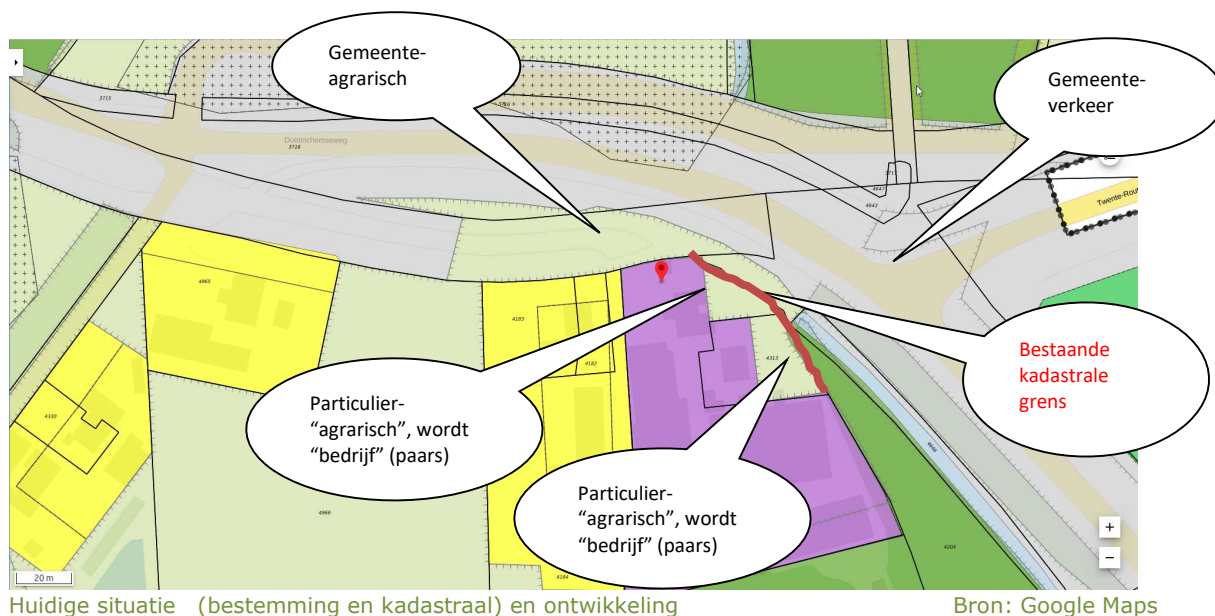
2.2 Functies:

Het plangebied ligt ten westen van de kern Varsseveld in een historische agrarische zone. Rond het plangebied is een gemengd grondgebruik van akkergrond, weilanden, bos en boomkwekerijpercelen. De voormalige agrarische bebouwingen zijn nu vooral burgerwoningen. Het bedrijfsmatig agrarische grondgebruik is beperkt en vooral hobbymatig. De boomkwekerijpercelen van Westerveld wisselen met teeltwisseling van locatie en aanzicht. Het timmerbedrijf annex houthandel heeft zich ontwikkeld in dit door grote infrastructurele werken herziene landschap.

2.3 Planontwikkeling:

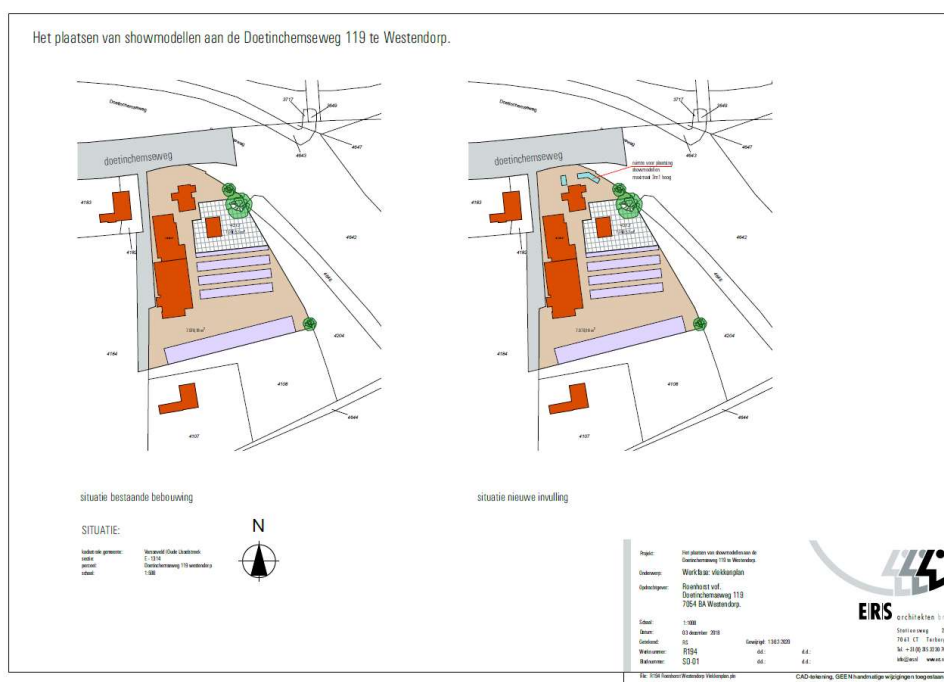
De onderhavige strook agrarisch bestemde grond tussen de weg en het bedrijf wordt sinds decennia gebruikt voor ontsluiting van het perceel en recent ook als opstelstrook voor showmodellen tuinhuisjes en tuinmeubilair. De ontsluiting van het perceel is over de historische Doetinchemseweg. De agrarische bestemming van de strook is hier een “vreemde” bestemming in deze zone tussen de weg en het bedrijf. Agrarisch gebruik is hier sinds de infrastructurele aanpassingen rond de aanleg van de A18 niet mogelijk. De bestemmingen van de percelen zijn hier nadien niet in overeenstemming gebracht met het feitelijke grondgebruik.

Het eigendom van de onderhavige strook agrarische grond is deels gemeente en deels particulier (eigendom initiatiefnemer).



De showmodellen staan op het gedeelte eigendom van de initiatiefnemer (particulier). De agrarische percelen van de gemeente zijn feitelijk een vreemde bestemming omdat deze fysiek voor verkeersdoeleinden worden gebruikt. Het betreft gedeelten van het oorspronkelijke tracé Doetinchemseweg welke ook voor ontsluiting van het bedrijf dient.

Een aanpassing van de bestemmingen en aanpassing aan het werkelijke grondgebruik ligt hier voor de hand. Het is ruimtelijk en functioneel logisch het perceel eigendom gemeente te herzien tot bestemming "verkeer" en het perceel particulier tot bestemming "bedrijf". Op die wijze wordt ook de strook met showmodellen onderdeel van het bebouwingsvlak en de bedrijfsbestemming. Deze strook ligt ook functioneel logisch aansluitend aan de openbare weg. Daarmee past de locatie van de showmodellen in een goede ruimtelijke ordening en is daarmee acceptabel. De legalisatie van de plaatsing van showmodellen kan middels een projectbesluitprocedure worden geregeld. De aanpassing van het bestemmingsplan met wijziging van de agrarische deelpercelen kan op termijn worden meegenomen in een reguliere actualisatie.



Huidige en toekomstige situatie

Bron: ERS architecten

De eventuele herbestemming(en) behoeven geen herinrichting omdat deze fysiek al zijn ingericht voor de nu beoogde bestemming. Dit betreft dan ontsluitingsweg en bermgroen voor de percelen van de gemeente (bestemming “verkeer”) en bedrijfstuin en opstelstrook showmodellen voor het bedrijf (bestemming “bedrijf”).

De herziening van de bestemming betreft dan alleen een planologisch administratieve handeling. Een kadastrale aanpassing is niet nodig. De nieuwe grens van het bebouwingsvlak volgt dan de bestaande kadastrale grens.

Er is geen sprake van herinrichting van de tuin of noodzaak voor kap van bestaande bomen en groenvoorzieningen.



Zicht op het plangebied, ontsluitingsweg oude Doetinchemseweg (vanuit het westen) Bron: Planburo Oosterink

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de (her)inrichting van bedrijventerreinen.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van plangebied DW119, staat in de SVIR het volgende wat van invloed is.

De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting van bedrijventerreinen. Het betreft hier een wijziging van de bestemming en begrenzing van een bestaand bedrijf. Het initiatief past daarom in het Rijksbeleid.

Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;

- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zo nodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

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

Conclusie:

Voor het onderhavige initiatief dient een watertoets plaats te vinden (zie hoofdstuk 4).

3.2 Provinciaal beleid:

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland

Vooruitlopend op de Omgevingswet hebben Provinciale Staten van Gelderland d.d. 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De titel "Gelderland anders", die hieraan meegegeven is, duidt op de wijze van totstandkoming van de visie: in co-creatie met partners. Daarnaast betekent "Gelderland anders" een andere manier van sturen door de provincie. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er sprake van regionale diversiteit en een andere wijze van werken door de provincie: minder vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Wel vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De visie kent drie hoofdthema's. Dynamisch duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Mooi verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Divers duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken. De Omgevingsvisie integreert en vervangt vijf plannen die voorheen separaat waren: de Structuurvisie, het Waterplan, Milieubeleidsplan, de Reconstructieplannen en het Verkeer- en vervoersplan.

Naast de Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening van belang. Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening geconsolideerd vastgesteld. 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.

Onderzoek en conclusie

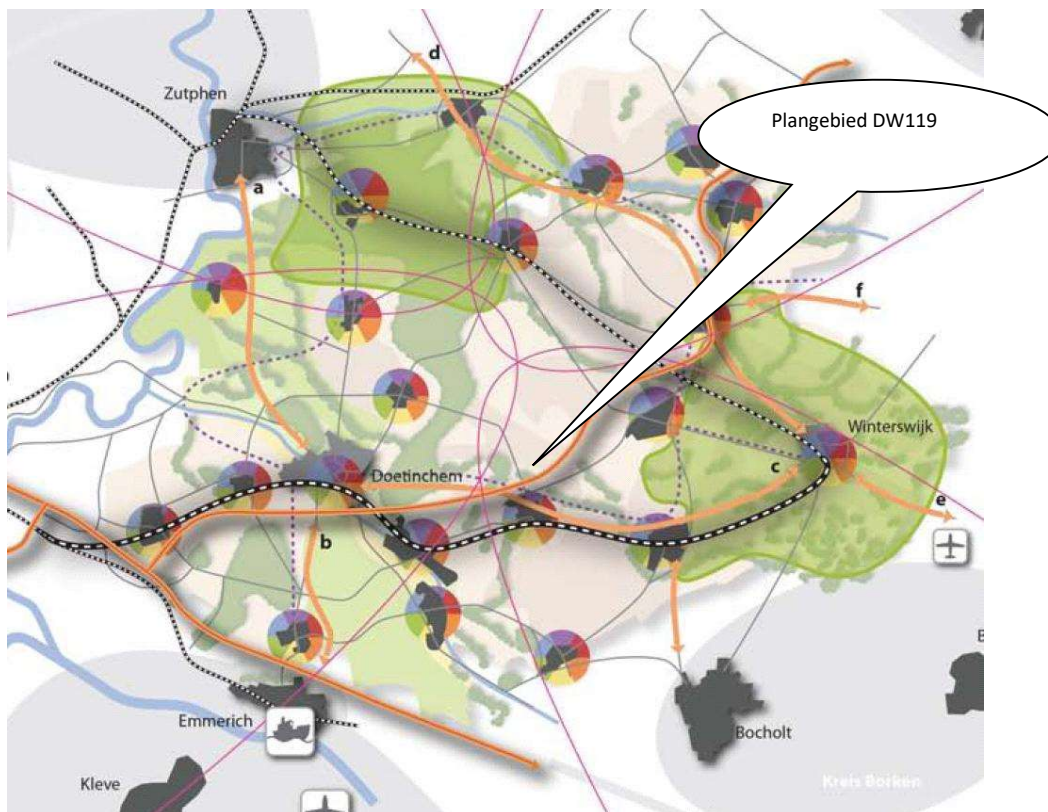
Het initiatief voor een aanpassing van de bestemming van een reststrook agrarische grond ten behoeve van bedrijvigheid past in de doelen van duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Regionaal Beleid

Ten aanzien van de regio is de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het

verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven. Het initiatief DW119 ligt aansluitend aan de bedrijfsbestemming en de infrastructurele grondlichamen van de A18/N18. Het initiatief voegt zich in de bestaande fysieke landschappelijke situatie.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is. Het initiatief DW119 ligt in de oksel van de A18/N18 en de Doetinchemseweg en draagt bij aan een logische functionele herbestemming.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Uft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Het initiatief voegt zich in de bestaande fysieke situatie van het buitengebied van Westendorp en de omgeving van de A18.

3.4 Waterschapsbeleid

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel. Het waterbeleid van het waterschap is uitgewerkt in het waterbeheerplan 2016-2021.

Het waterschap ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd. Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil en om het recreatief gebruik van water.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het waterplan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode (en aansluitend) worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw, industrie en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

Conclusie:

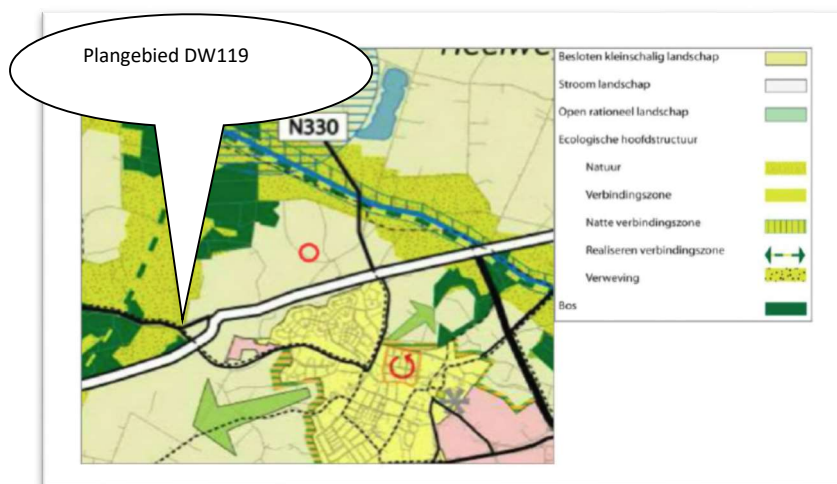
Het bouwplan past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen (zie ook hoofdstuk 4).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer en richting aan het ruimtelijk, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarnaast is de structuurvisie leidraad voor toekomstig beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Belangrijke thema's in de structuurvisie zijn: wonen, economie en economische voorzieningen, sociaal maatschappelijke voorzieningen, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, archeologie en cultuurhistorie, water alsook klimaat, duurzaamheid en energie.



Structuurvisie 2025

bron: gemeente Oude IJsselstreek

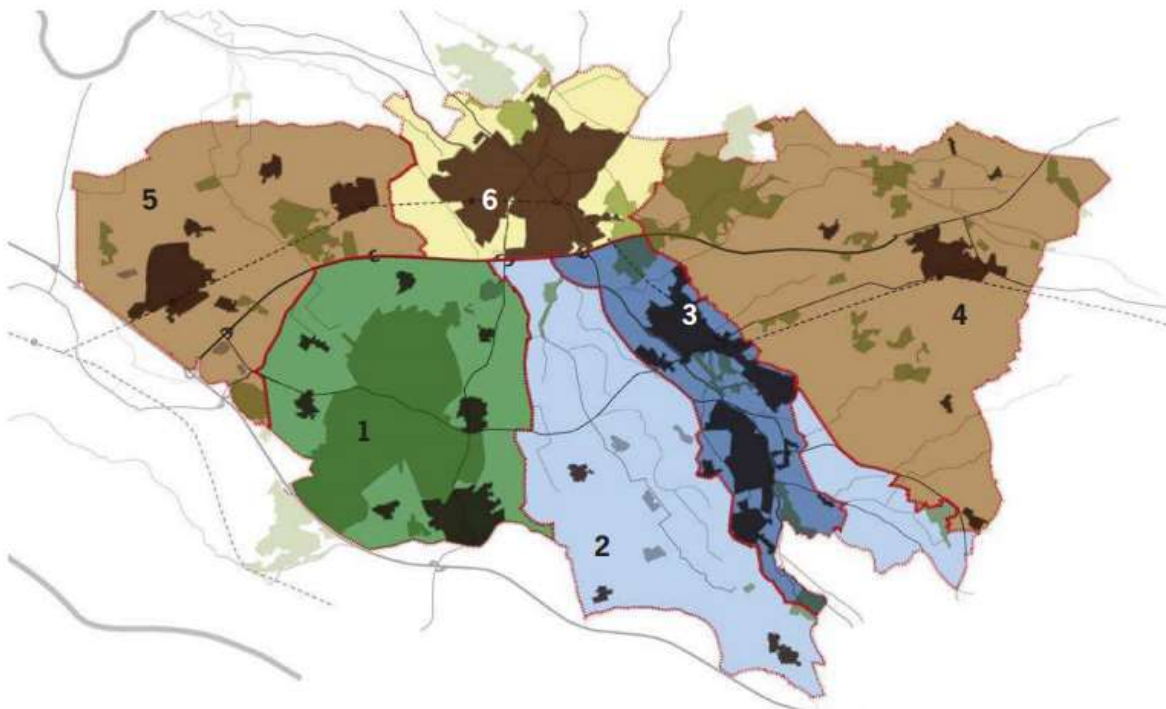
Het plangebied is hierin onderdeel van het "Verwevingsgebied". De aanpassing van de bedrijfsbestemming past hierin.

Onderzoek en conclusie

Het aanpassing van de herbestemming van een reststrook agrarische bestemming en aanpassing bedrijfsbestemming en bebouwingsvlak past in het ruimtelijk beleid.

3.5.2. Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Oude IJsselstreek heeft samen met de gemeenten Doetinchem en Montferland landschapsbeleid geformuleerd. Het plangebied DW119 ligt ten westen van de kom Vasseveld.



Voor de omgeving van het plangebied is deelgebied 4 relevant met een eigen werkboek vervat in het "Zandgebied rondom Vasseveld".

Ten aanzien van deze landschapszone is het beleid voor versterking van het kleinschalige landschap middels groene landschapselementen zoals bosjes, singels, poelen, boomgaarden en hagen.

Ten behoeve van de onderhavige herbestemming van de reststrook agrarische grond hoeven geen beplantingen te worden aangepast of inrichting te worden herzien. Het betreft het in overeenstemming brengen van de bestaande fysieke situatie en de bestemde situatie.

Conclusie:

Het onderhavige initiatief DW119 belemmert geen groenwaarden en vergt ook geen herinrichting van het plangebied. Een aanvullend landschapsplan is niet nodig.

4. Haalbaarheid



4.1 Milieuaspecten:

4.1.1 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk en met beperkte hoogte. Hier verblijven geen mensen voor meer dan twee uur per dag in. Een verkennend bodemonderzoek is dan niet nodig.

Conclusie

Een verkennend bodemonderzoek is voor het onderhavige initiatief niet nodig.

4.1.2 Akoestiek:



Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Autosnelwegen hebben een geluidscontour van 400 meter.

De onderhavige aanpassing van de bestemming voor het plangebied DW119 is geen geluidsgevoelig initiatief. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

Railverkeerslawaaï

Voor railverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Er is geen spoorlijn nabij.

Industrielawaai/bedrijfszonering

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door Industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde Industrielawaai).

Het initiatief ligt nabij een geluidsbron (bedrijf) maar is niet geluidsgevoelig.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen voor het initiatief DW 119 ten aanzien van de Wet geluidhinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 29-05-2017' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Het initiatief betreft de herbestemming van een reststrook agrarische grond welke in bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het fysieke bestaande gebruik. Er zijn geen aspecten voor de luchtkwaliteit relevant.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

4.1.4 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

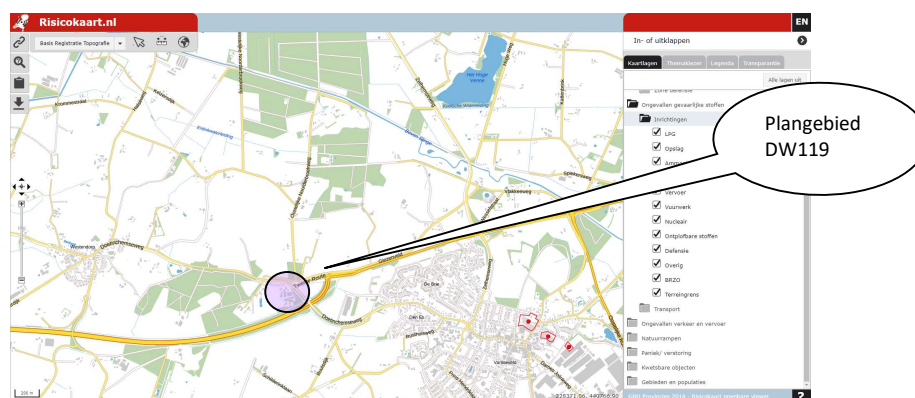
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.



Risicokaart Externe veiligheid

Bron: Provincie Gelderland

De meest nabije (niet eigen) bedrijvigheid is van WRC Motorcycles aan de Doetinchemseweg 127 op ca. 125 m. Het initiatief heeft hier geen invloed op.

Conclusie

Het initiatief DW119 vormt geen bron van hinder voor omliggende bedrijven.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna:

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Het initiatief betreft alleen een administratieve herbestemming waarbij de bestemde situatie in overeenstemming wordt gebracht met de al jaren bestaande fysieke situatie. Er zijn dan geen aspecten met invloed op flora en fauna.

Het plangebied valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone.

Conclusie

Het initiatief is per saldo een neutrale ecologische ontwikkeling en vormt geen belemmering voor natuurwaarden. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.2.2 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Standaardwaterparagraaf

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde “standaardwaterparagraaf” samengesteld. Dit is een document met een hoofdingeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt in een agrarische zone ten westen van de kern Varsseveld op de zandige hogere delen (18.00 m. + NAP) op het zogenaamde “Oost-Nederlandse Plateau” De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Boven Slinge in noordwestelijke richting.

Bodemsituatie

Het bodemprofiel is zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand tot 3,5 m. – m.v. en heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,0-1,5 m.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluvialeformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Bortel, met een dikte van enkele meters. Het is algemeen bekend dat de bodem in het buitengebied van Gaanderen/Terborg op de zandige oeverwal goed tot zeer goed doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 3 m. (geheel profiel boven de grondwaterstand) is daarom in principe geschikt voor infiltratie. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis groter dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? (afvoer via bestaande drukriolering) 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard/bebouwd oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? (plaatselijk agv de stuwwal) 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af

te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Er zijn geen waterthema's in de voornoemde standaard relevant voor het plan. Het initiatief betreft alleen een administratieve planologische aanpassing. De fysieke situatie blijft ongewijzigd met in open grond en deels met tegelbestrating afgedekte grond onder de showmodellen. Het regenwater wordt onbelemmerd geïnfiltreerd in de omliggende tuin en groenstroken van het perceel.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt gebufferd c.q. geïnfiltreerd op eigen terrein.

Berekening waterberging:

Niet relevant voor dit initiatief.

Er is geen sprake van productie van vuilwater.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente.

Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein met directe infiltratie plaatsvinden en zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen:

Het plangebied ligt grenzend aan een bestaand bedrijf in het buitengebied van Varsseveld.

Monumenten:

Er zijn rondom het plangebied geen monumenten aanwezig en het bouwplan schaadt daarom ook geen monumentale waarden.

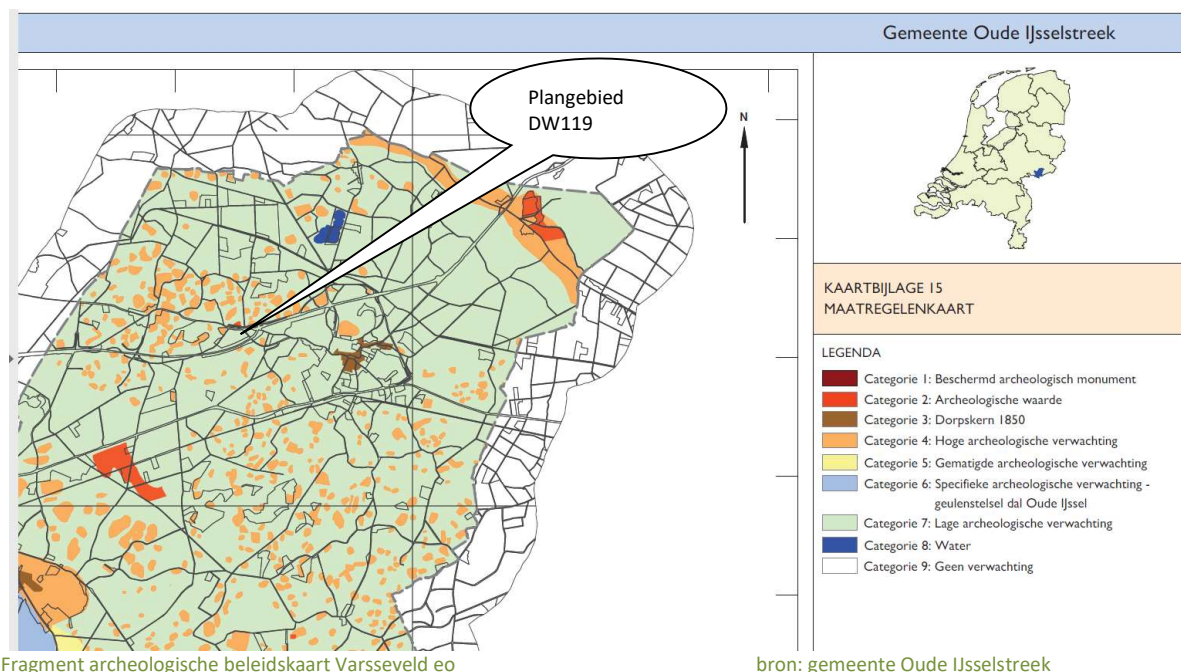
Cultuurhistorie:

Het bedrijf is een relatief jonge bedrijfsontwikkeling uit de tachtiger jaren van de vorige eeuw. Er zijn geen cultuurhistorische waarden relevant.

Archeologie:

De gemeente Oude IJsselstreek voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld. Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de waardenkaarten.

Alle plannen dienen ook aan de archeologische verwachtingenkaart te worden getoetst.



Het plangebied DW119 ligt in een zone met een lage archeologische verwachting (licht groen). Een archeologisch onderzoek hoeft dan niet plaats te vinden.

Voor het initiatief vinden ook geen bouwwerkzaamheden of grondroeringen plaats. Het betreft alleen een administratieve planologische aanpassing.

Conclusie:

Het onderhavige initiatief DW199 belemmert geen cultuurhistorische en archeologische waarden. Op basis van de archeologische beleidskaart (zie hiervoor) is de verwachting laag.

Bij een omgevingsvergunning geldt de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) om het documenteren van toevallig-vondsten te garanderen:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Daarnaast dient ook de verantwoordelijk beleidsambtenaar van de gemeente hiervan direct in kennis te worden gesteld.

4.2.4 Verkeer en parkeren:

Het plangebied ligt op eigen terrein in het landelijke buitengebied van Varsseveld, gemeente Oude IJsselstreek. Op het terrein zijn voldoende mogelijkheden voor parkeren in alle situaties. Alle parkeren vindt plaats op eigen terrein, er is geen sprake van belasting van de openbare ruimte.

Het initiatief betreft de herbestemming van een reststrook agrarische grond welke fysiek al jaren is ingericht als opstelstrook voor showmodellen.

Er is geen sprake van gevolgen voor het verkeer door het initiatief.

Conclusie:

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en er zijn geen gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving.

4.2.5 Duurzaam bouwen:

Er is geen sprake van een bouwplan voor de onderhavige strook grond.

Conclusie:

Het initiatief heeft geen gevolgen voor het beleidsveld duurzaam bouwen.

4.2.6 Kabels en leidingen:

Er is geen sprake van belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracé 's (zie ook paragraaf 4.1.4)

Ten behoeve van het initiatief hoeven geen tracé's te worden gerealiseerd of aangepast.

Conclusie:

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige plangebied DW119 is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen en deze kunnen instemmen met de plannen.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



Zicht op het plangebied vanuit oostelijke richting

Bron: Planburo Oosterink

6. Samenvatting en Conclusie

De initiatiefnemer heeft in afwijking van het bestemmingsplan en zonder omgevingsvergunning een strook grond grenzend aan het bedrijf ingericht voor showmodellen. Dit is met een handhavingsbesluit stilgelegd. Afgesproken is te onderzoeken of legalisatie mogelijk is en passend is in een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief DW119 voor de herbestemming van een reststrook agrarische grond past in de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders voor vergroting van een bestaande bedrijfskavel. Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de realisatie van het initiatief dient een projectbesluitprocedure te worden gevoerd. De gemeente Oude IJsselstreek is in beginsel, onder voorbehoud van een goede ruimtelijke onderbouwing en eventuele milieuonderzoeken, bereid tot het voeren van de procedure.

De bestemming wordt dan in overeenstemming wordt gebracht met het bestaande fysieke grondgebruik. Op het perceel zijn showmodellen geplaatst van bedrijfsproducten tuinmeubilair. De showmodellen staan op een strook particulier eigendom welke formeel een agrarische bestemming hebben maar functioneel en ruimtelijk logischer voor bedrijfsdoeleinden zijn te gebruiken. Daarmee past de legalisatie in een goede ruimtelijke ordening.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap Rijn en IJssel.

Het initiatief past in de cultuurhistorische omgeving en in de omgeving met gemengde functies van wonen, werken en recreëren.

Op het perceel – met een lange inrit over het oude tracé van de Doetinchemseweg - zijn voldoende parkeermogelijkheden waardoor de openbare weg niet wordt belast. De invloed op het verkeer is nihil.

De luchtkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed en er zijn geen belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder.

Het initiatief belemmert geen ruimtelijke en functionele milieutechnische aspecten en geen natuur en landschappelijke waarden.

Het initiatief is economisch haalbaar en voldoet aan een regionale behoefte.

Alle aspecten van inrichting en haar gevolgen zijn in deze onderbouwing afgewogen en mede in relatie tot de belangen en rechten van derden.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het voeren van een planologische procedure voor legalisatie middels een projectbesluitprocedure en op termijn aanpassing/actualisatie van het bestemmingsplan waarbij de reststrook agrarische grond wordt bestemd tot deels “verkeer” en deels “bedrijf”.

Planburo Oosterink

3 maart 2020 definitief

auteur: ing. J.H.B. Oosterink

Document: 2020 02 18 Ruimtelijke Onderbouwing plangebied Doetinchemseweg 119 Westendorp definitief

Rapportnr: PBO2019101401.5



Rijksweg 25
7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl
www.oosterinkplanburo.nl