

Ruimtelijke onderbouwing, t.b.v. Wabo- projectbesluit

WISSINKLAAN 14-14A
7065 BA SINDEREN

	
Behoort bij beschikking	
datum:	16-10-2020
nr:	w-2020-0373
 Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	

Opdracht

Ruimtelijke onderbouwing voor het
planproject aan Wissinklaan 14-14a te
Sinderen

Versie juni 2020

Opdrachtgever

Dhr. D.J. Gesink
Wissinklaan 14
7065 BA Sinderen

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

Auteur:

Drs. Ing. Björn Domhof
b.domhof@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied.....	4
1.3 Geldende planologische regeling	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Het plan	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.2 Toekomstige situatie plangebied	8
3 Haalbaarheid.....	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Beleid	14
3.3 Milieu.....	18
3.4 Water	21
3.5 Archeologie en monumenten	22
3.6 Flora en Fauna	24
3.7 Stikstofparagraaf	26
3.8 Verkeer en parkeren	30
3.9 Economische haalbaarheid	30
4 Conclusie.....	31
5 Bijlagen	32



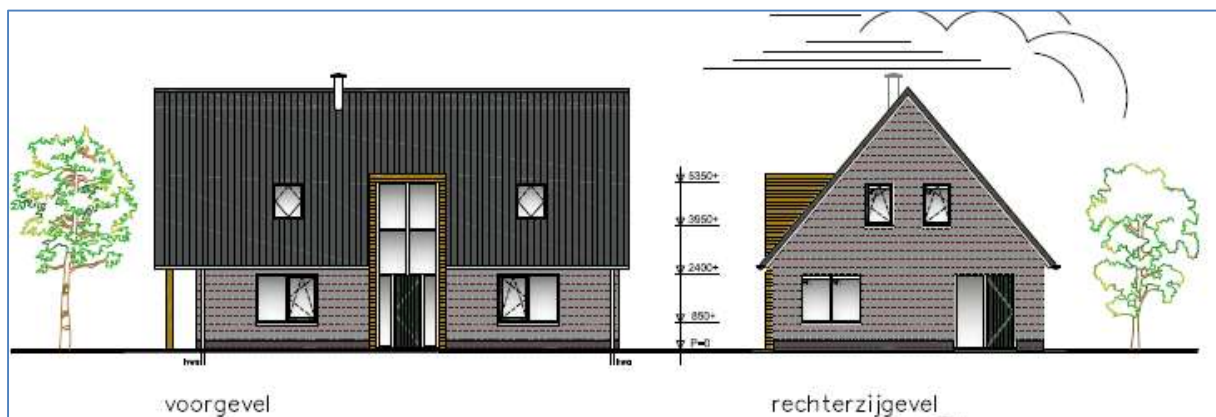
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het is de wens van initiatiefnemer om de bestaande 2 woningen op de locatie Wissinklaan 14-14a te Sinderen te ontsplitsen. Hiertoe is het de wens om de karakteristieke woning Wissinklaan 14 te behouden (figuur 1) en een nieuwe vrijstaande woning, Wissinklaan 14a te bouwen op deze locatie (zie figuur 2).



Figuur 1: impressie van bestaande woning Wissinklaan 14 in nieuwe situatie



Figuur 2: impressie van gewenste situatie, nieuw te bouwen woning Wissinklaan 14a

Om de gewenste ontsplitsing mogelijk te maken wordt de bestemming van “Agrarisch” gewijzigd naar “wonen”. Tevens wordt, inclusief mestsilos, 1.181 m² aan agrarische bijgebouwen gesloopt.



1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Wissinklaan 14-14a te Sinderen. Op het plangebied staan bij het agrarische bedrijf in de huidige situatie reeds 2 aaneengeschakelde woningen. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Varsseveld, sectie D, nummers 5128 en 5129. In onderstaande afbeelding is het plangebied in de omgeving weergegeven.



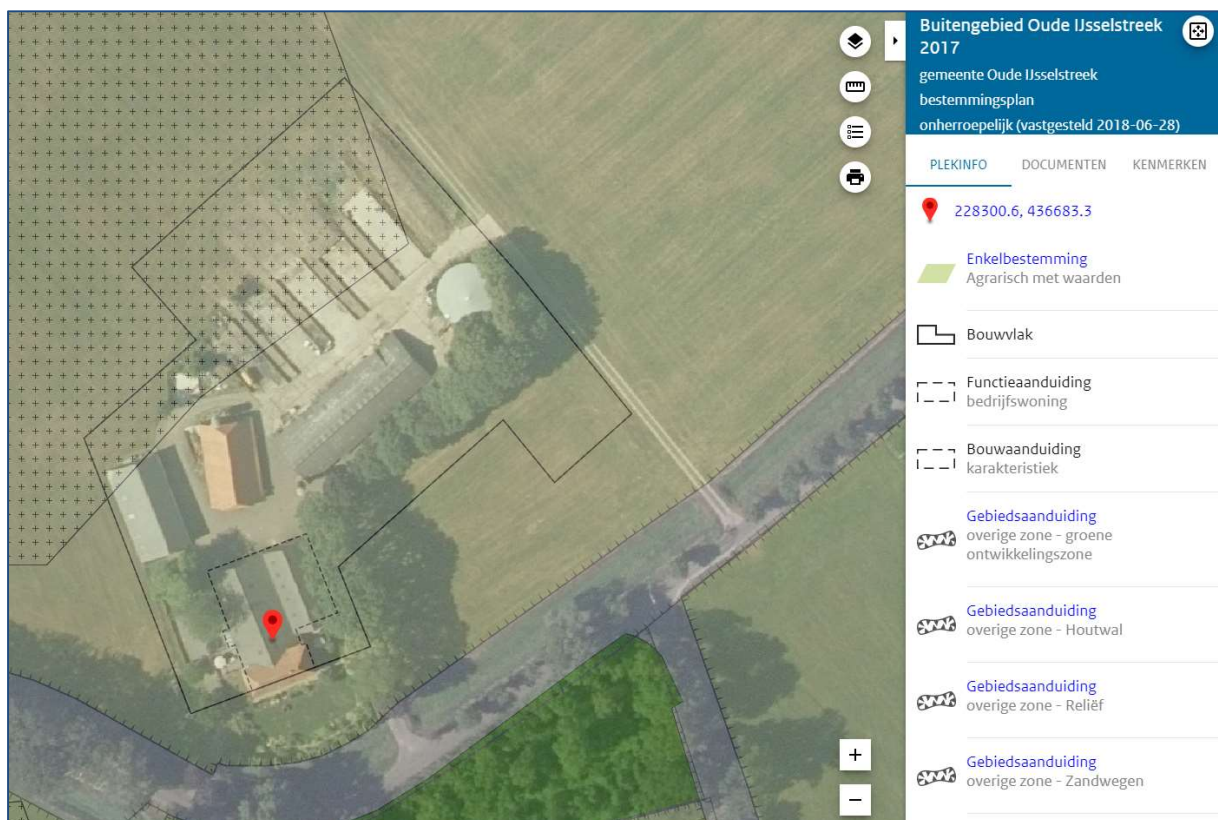
Figuur 3 Globale ligging plangebied (ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende planologische regeling

De locatie Wissinklaan 14-14a ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (vastgesteld op 28 juni 2018) en heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”.

Er is een bouwvlak (met een oppervlakte van 10.063 m²) toegekend en functieaanduiding “bedrijfswoning” en heeft de bouwaanduiding “karakteristiek”.

Tot slot geldt er voor de projectlocatie, met betrekking tot de “Gebiedsaanduiding”: *Groene ontwikkelingszone, Houtwal, Reliëf en Zandwegen*.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplankaart “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De agrarische bestemming wordt in de gewenste situatie gewijzigd in “wonen” (artikel 24 uit bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstraat 2017”).

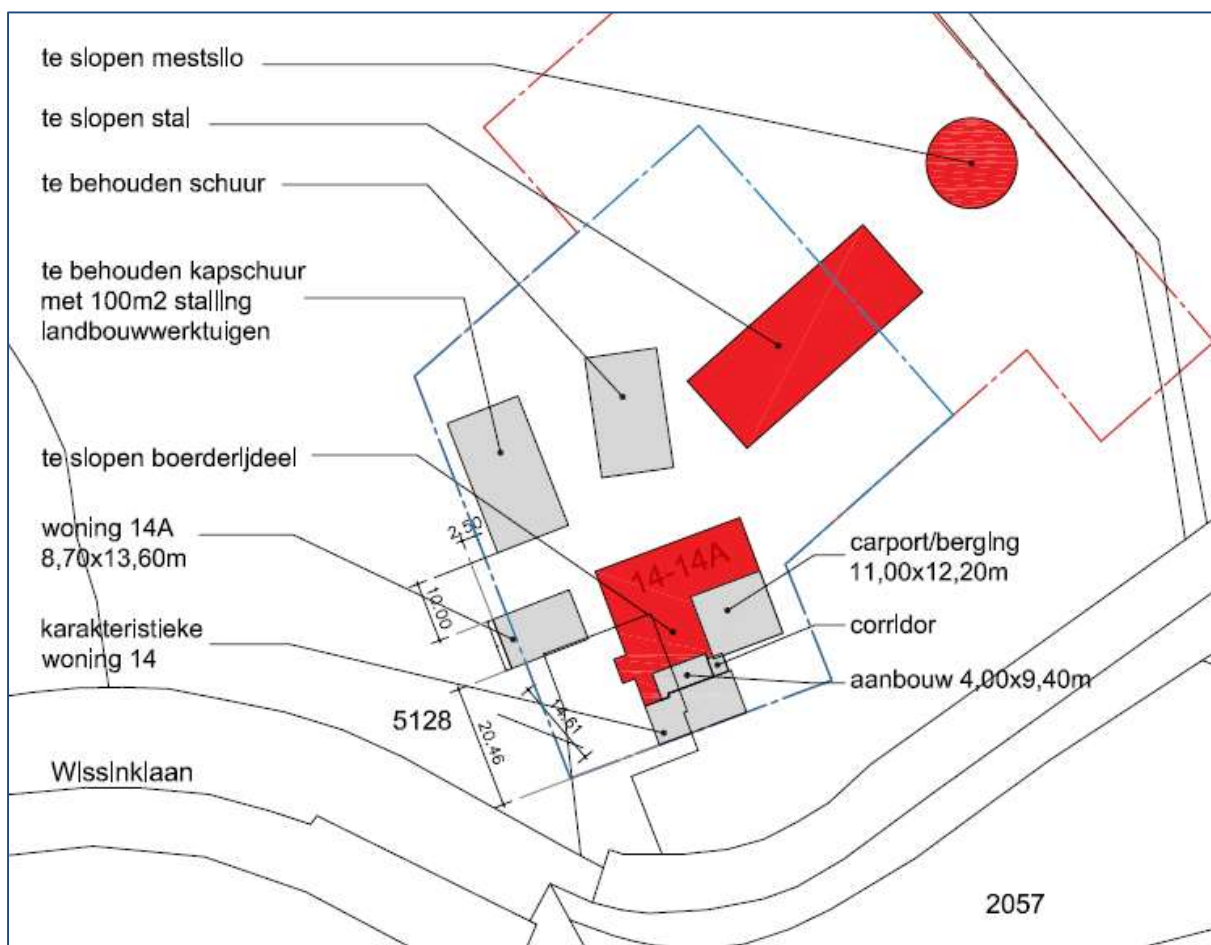
De bestaande 2 woningen in de boerderij worden ontsplitst, waarbij de bestaande karakteristieke boerderij op Wissinklaan 14 blijft bestaan en er een nieuwe woning, Wissinklaan 14a wordt met toepassing van artikel 24.3, verplaatst en herbouwd.

In de gewenste situatie wordt 1.181 m² aan agrarische bijgebouwen (het achtergedeelte van de boerderij, de ligboxenstal en de mestsilos) gesloopt (zie figuur 5 en Bijlage 1, situatietekening met m²).

Tevens neemt het bouwvlak in oppervlakte af van 10.063 m² naar 5.330 m².

In paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hierop nader ingegaan.





Figuur 3: situatieschets gewenste situatie, met te slopen bijgebouwen en te verplaatsen woning nr. 14a.

Door toepassing te geven aan een WABO projectbesluit-procedure en door het afgeven van een “verklaring van geen bedenking” van de gemeenteraad van Oude IJsselstreek, kan medewerking worden verleend aan het bouwplan. Het college van burgemeester en wethouders stelt hiertoe de gemeenteraad voor om deze verklaring af te geven. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing voor de te volgen procedure.

1.4 Leeswijzer

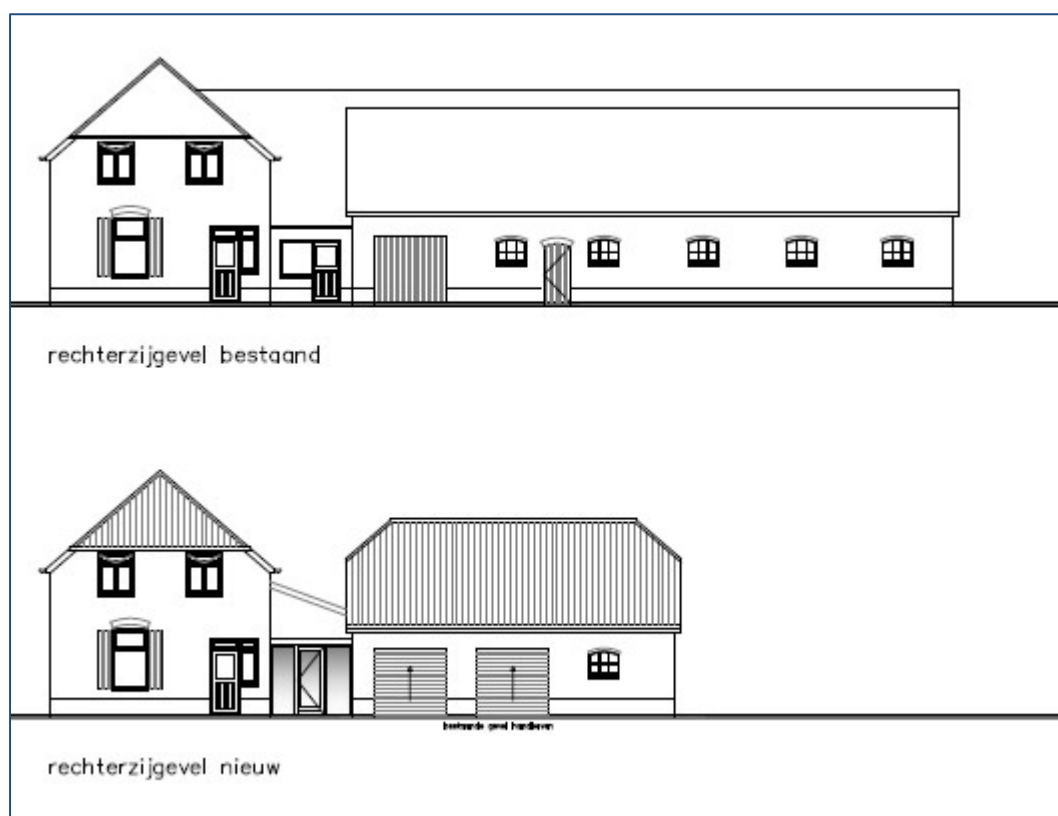
In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 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.



2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Wissinklaan 14-14a te Sinderen. In de karakteristieke boerderij bevinden zich in de bestaande situatie 2 aaneengesloten woningen. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Varsseveld, sectie D, nummers 5128 en 5129. In onderstaande afbeelding is het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 4: huidige (boven) en nieuwe (onder) situatie ter plaatse van de karakteristieke boerderij.

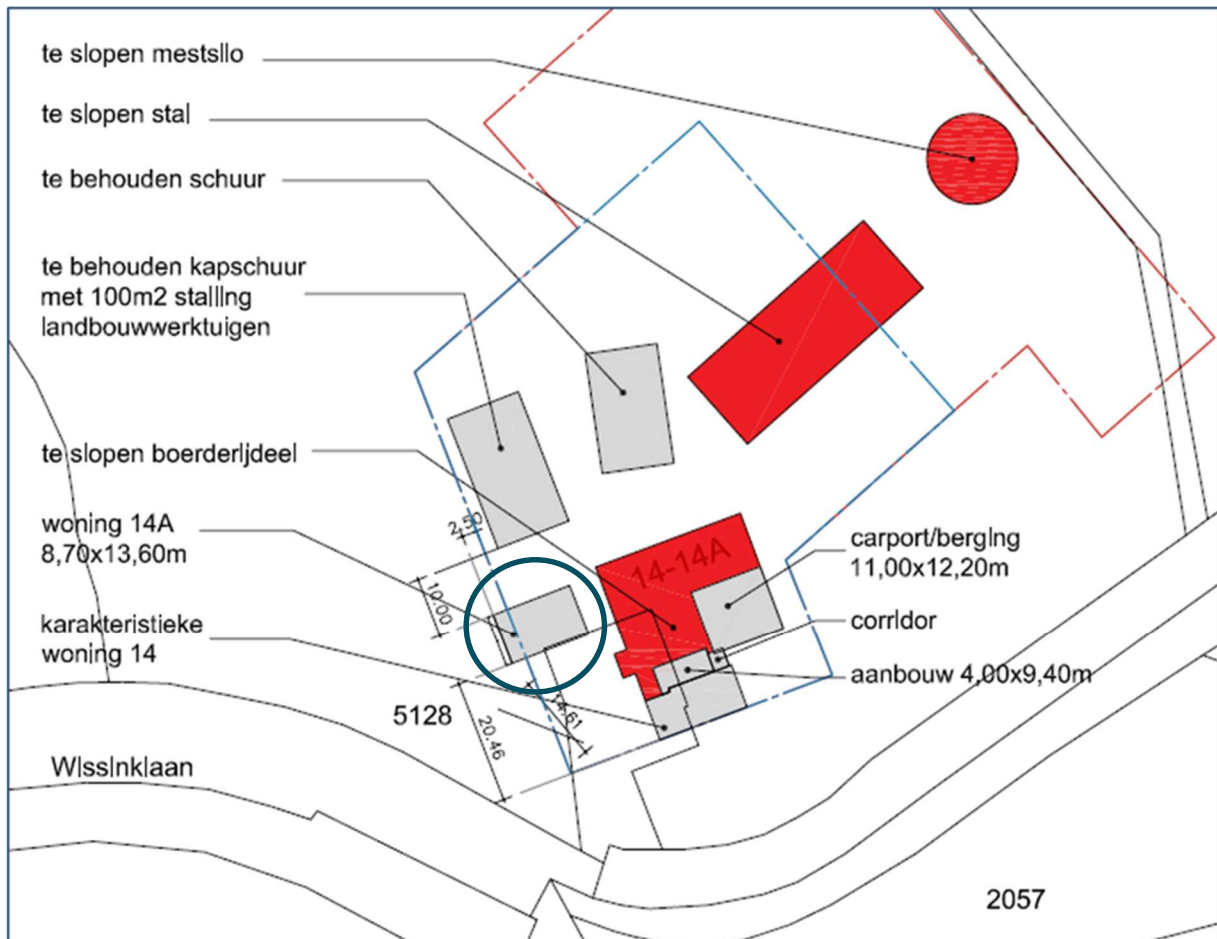
In de bestaande situatie bevinden zich 2 woningen in de karakteristieke boerderij (figuur 6, boven). Zoals in paragraaf 1.3 aangegeven is het de wens om deze 2 woningen te ontsplitsen waarbij de 2de woning wordt verplaatst en herbouwd op het erf.

Zie hiervoor verder navolgende paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.



2.2 Toekomstige situatie plangebied

In de gewenste situatie worden de bestaande woningen aan de Wissinklaan 14-14a (beide in de karakteristieke boerderij) ontsplitst. Het is de wens om de ontsplitste woning te verplaatsen en te herbouwen, zoals weergegeven in onderstaande figuur 7.



Figuur 5: gewenste opzet, te slopen bijgebouwen en positie verplaatste nieuwe woning (blauw omcirkeld)

Voor een plattegrondtekening van de beoogde situatie met hierin een weergave van de maatvoering en oppervlaktes wordt verder verwijzen naar het schetsontwerp in bijlage 1.

De agrarische bestemming wordt in de gewenste situatie gewijzigd in "wonen" (artikel 24 uit bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstraat 2017").

Verplaatsen van een woning

De bestaande 2 woningen in de huidige boerderij worden ontsplitst, waarbij de bestaande karakteristieke boerderij op Wissinklaan 14 blijft bestaan en er een nieuwe woning, Wissinklaan 14a wordt verplaatst en herbouwd. Hiermee wordt toepassing gegeven aan wordt met toepassing van artikel 24.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017".



In het genoemde artikel wordt onder 24.3.1 aangegeven waaraan een voorgenomen verplaatsing van een bestaande woning moet voldoen;

Artikel 24.3.1 verplaatsing van een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.1 sub a voor herbouw van (een) bestaande woning(en) op een andere plaats dan de bestaande woning onder de voorwaarden dat:

- a. de woning op maximaal 20 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent de situering;*
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden;*
- c. op geen van de gevels van de woning, de geluidbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;*
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende (agrarische) gronden niet onevenredig worden benadeeld;*
- e. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na de datum van gereedmelding van de nieuwe woning ;*
- f. de bouwregels in het tweede lid in acht worden genomen.*

Ad a. de te verplaatsen woning wordt binnen 20 meter van haar huidige positie herbouwd.

Ad b. de te verplaatsten woning wordt op het huidige erf herbouwd. Er vindt geen aantasting van landschaps- en of natuurwaarden plaats. Verder wordt de toekomstige situatie ook landschappelijk ingepast.

Ad c. de planlocatie is gelegen aan een rustige buitenweg, de Wissinklaan. De te verplaatsen woning wordt gesitueerd op meer dan 30 meter gemeten vanaf de as van de Wissinklaan. En daarbij vallen de verkeersbewegingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering op het huidige agrarische bedrijf weg.

Ad d. door de te verplaatsen woning worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig benadeeld. De te verplaatsen woning wordt herbouwd op het eigen erf en bovendien zijn de omliggende gronden in eigendom van initiatiefnemer.

Ad e. de sloop van de bestaande woning op Wissinklaan 14a is onderdeel van het gehele plan. Reeds bij de verbouw van de woning aan de Wissinklaan 14, de bestaande karakteristieke boerderij, zal de sloop van de te verplaatsen woning als zodanig worden uitgevoerd.

Ad f. de bouwregels al opgenomen in artikel 24.2 van het bestemmingsplan worden in acht genomen.

Oppervlakte van bijbehorende gebouwen bij sloop voormalige agrarische bebouwing

In artikel 24.2.2 sub b van het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen per woning maximaal 150 m² mag bedragen.



In de gewenste situatie wordt 1.181 m² aan agrarische bijgebouwen (het achtergedeelte van de boerderij, de ligboxenstal en de mestilo) gesloopt (zie figuur 6 en Bijlage 1, situatietekening met m²).

In de gewenste situatie is voorzien in 530 m² aan bijbehorend gebouwen bij de 2 woningen. Daarnaast is voorzien in een carport/ berging van 134 m² bij de karakteristieke woning aan Wissinklaan 14 (zie figuur 6 en Bijlage 1, situatietekening met m²).

overzicht oppervlakten woningen				overzicht inhouden woningen		
	bestaand	te slopen	beoogd	bestaand	extra	beoogd
woning 14+corridor	138,0		158,0	827,0	72,0	906,0
woning 14A	138,0		118,0	696,0	12,0	708,0
totaal	276,0m²	0m²	276,0m²	1523,0m³	91,0m³	1614,0m³
	=100%	=0%	=100%	=100%	=5,9%	=105,9%

overzicht oppervlakten bijgebouwen				
	bestaand	te slopen	beoogd	
boerderijdeel 14	422,0	422,0	0,0	
kapschuur	290,0	0,0	120,0	← privedeel behorend bij 14
kapschuur			100,0	← stalling behorend bij 14
kapschuur			70,0	← privedeel behorend bij 14A
schuur	240,0	0,0	240,0	← gezamenlijk te gebruiken
ligboxenstal	581,0	581,0	0,0	
mestsilo	178,0	178,0	0,0	
				art. 24.3.3 voor 2 woningen à 250m ² = 500m ²
				art. 24.3.4 stalling landbouwwerktuigen 100m ²
totaal	1711,0m²	1181,0m²	530,0m²	totaal toegestaan aan bijgebouwen 600m²
	=100%	=69,0%	=31,0%	

te bouwen carport/berging bij nr. 14 134,0m² overschrijding aan bijgebouwen 64m²

overzicht inhouden Bestemmingsplan en WOZ				
	bestaand	10% art. 24.2.1	afwijk. 10% art. 46.1.2	toegestaan m ³
Feitelijk/inmeting	1523,0	152,3	167,5	1842,8
WOZ	1370,0	137,0	150,7	1657,7

overzicht oppervlakten bouwvlak		
	bestaand m ²	beoogd m ²
bouwvlak	10063	5330
	=100%	=53,0%

Figuur 6: overzicht van de bestaande en gewenste oppervlakten en inhoudsmaten Wissinklaan 14 en 14a

Zoals hiervoor aangegeven wordt er in principe 150 m² aan bijbehorend gebouw per woning toegekend. In artikel 24.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” zijn een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Door toepassing daarvan kan bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de genoemde maximale oppervlakte van 150 m² aan bijbehorend gebouw bij een woning.

In figuur 6 is weergegeven dat met gebruikmaking van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, 2 maal 250 m² + 100 m² aan bijbehorend gebouw kan worden toegestaan (totaal voor de 2 woningen 600 m²).

De te bouwen carport/ berging bij Wissinklaan 14 krijgt een oppervlakte van 134 m². Daarmee wordt de met binnenplanse afwijking, maximaal toegestane 600 m², met 64 m² overschreden (zie figuur 6). In verband met de voorgenomen sloop van het achter gedeelte van de bestaande karakteristieke boerderij (Wissinklaan 14) is in overleg met de welstandcommissie en gemeente bepaald dat de bestaande voorgevel van de huidige aanbouw aan de karakteristieke boerderij wordt behouden en dat de oostelijke zijgevel daarvan over een lengte van 11 meter behouden blijft. Daarmee ontstaat hier een bijbehorend bijgebouw



bij Wissinklaan 14 van 134 m², met als gevolg dat de maximale binnenplanse afwijking met 64 m² wordt overschreden, welke de gemeente omwille van de welstand wil toestaan.

Hierna wordt nader ingegaan op de overige maximaal toe gestane 600 m² aan bijbehorende gebouwen bij de 2 woningen. In artikel 24.3.3 van het bestemmingsplan is opgenomen dat onder voorwaarden per woning de oppervlakte aan bijbehorende gebouwen maximaal 250 m² mag bedragen.

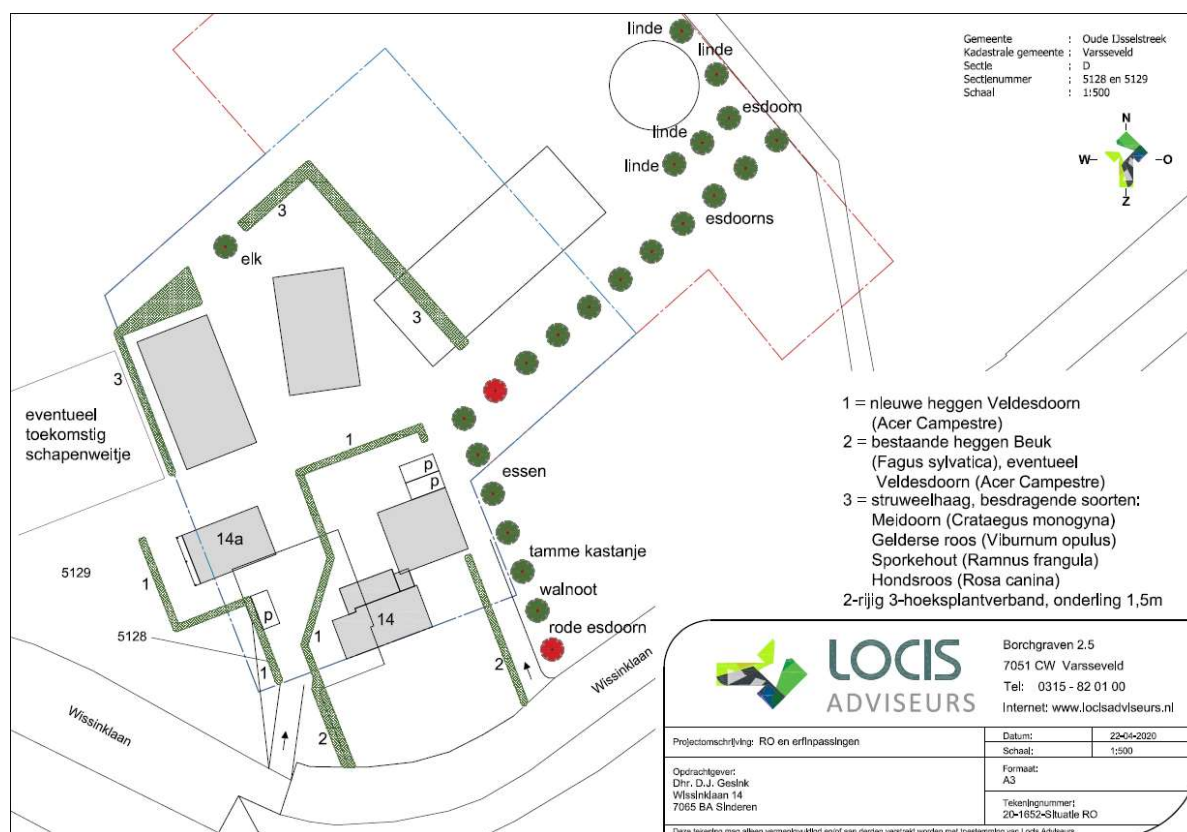
Artikel 24.3.3 oppervlakte van bijbehorende gebouwen bij sloop voormalige agrarische bebouwing:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van bijbehorende gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf of ander bedrijf, die voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum oppervlakte van 250 m² onder de voorwaarden dat:

- a. *vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen, voor zover die niet binnen de maximale toegestane oppervlakte worden gebruikt als of verbouwd worden tot bijbehorend gebouw, worden gesloopt;*
- b. *wordt voorzien in een inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.*

Ad a. in figuur 6 is de oppervlakte van de gewenste bijgebouwen per woning weergegeven. Daarin is tevens weergegeven dat de rest van de gebouwen, een groot gedeelte van het achterhuis van de karakteristieke Wissinklaan 14, de ligboxenstal en de meststalo worden gesloopt. Dat is onderdeel van deze onderbouwing.

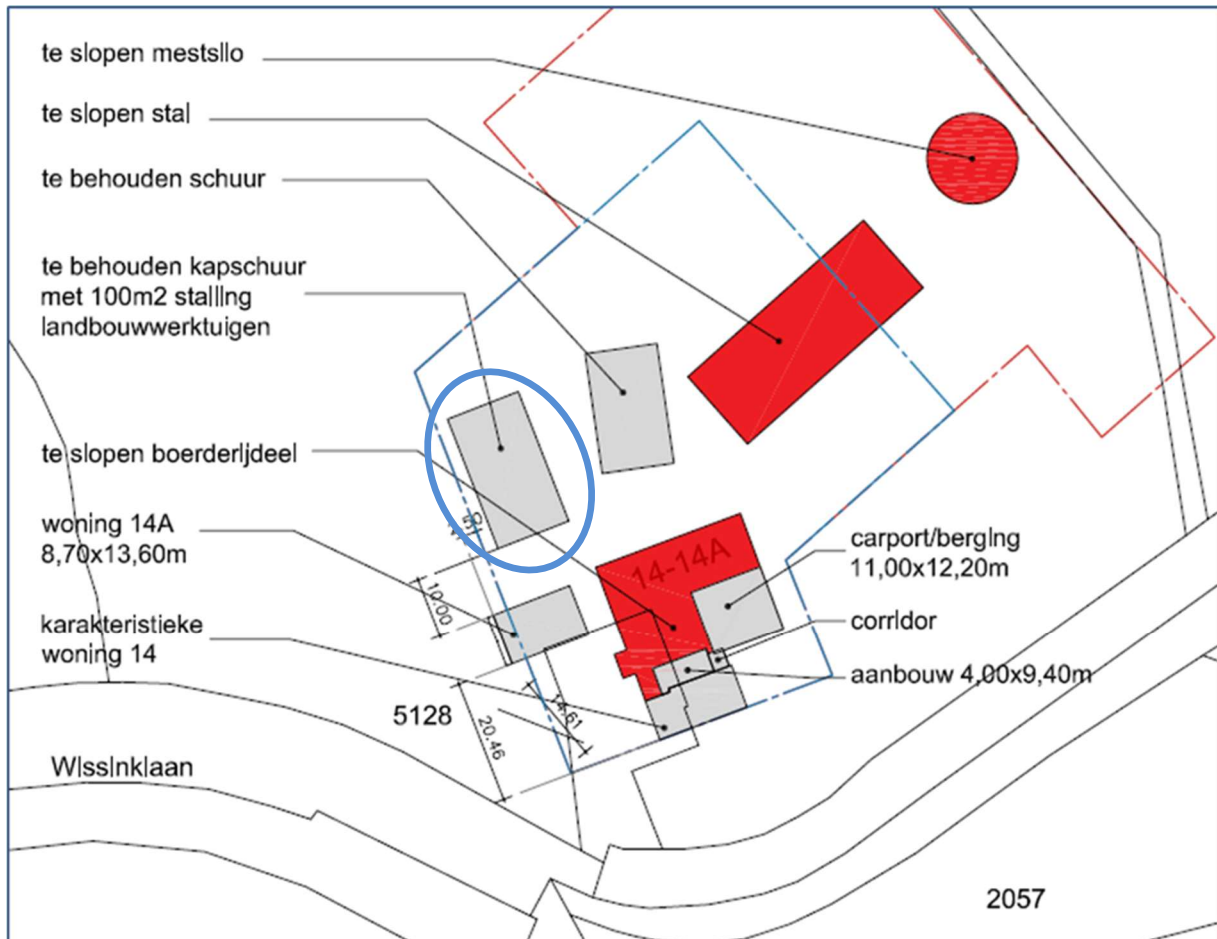
Ad b. het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast (zie figuur 7 en bijlage 3).



Figuur 7: landschappelijke erfinpassing gewenste situatie



Naast de bovenstaande binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, bevat het huidige bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren en het stalen van landbouwwerktuigen. In de gewenste situatie wordt 100 m² van de te behouden kapschuur gebruikt ten behoeve van de stalling van landbouwwerktuigen behorend bij Wissinklaan 14 (zie hiervoor tevens figuur 8 en Bijlage 1).



Figuur 8: gewenste opzet, te slopen bijgebouwen en de te behouden kapschuur met daarin de gewenste stalling van landbouwwerktuigen (blauw omcirkeld).

24.3.4 oppervlakte van bijbehorende gebouwen voor het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 sub b ten behoeve van de maximale totale oppervlakte aan bijbehorende gebouwen bij een woning onder de voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden ten minste 2 ha bedraagt;
- b. op de bij de betreffende woning behorende gronden, niet of niet in voldoende omvang reeds bebouwing voorkomt die redelijkerwijs als geschikt voor het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen kan worden aangemerkt, welke bebouwing dan als bijbehorend bouwwerk ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen wordt aangemerkt;



- c. maximaal één bijbehorend gebouw ten behoeve van het (hobbymatig) houden van dieren dan wel het stallen van landbouwwerktuigen wordt gebouwd;
- d. het bijbehorend gebouw een oppervlakte heeft van maximaal 100 m²;
- e. het totaal aantal bijbehorende gebouwen bij een woning niet meer dan 3 bedraagt;
- f. wordt voorzien in een inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

Ad a. alle omliggende gronden van het toekomstige erf zijn in eigendom van initiatiefnemer, wonend op Wissinklaan 14. De gezamenlijke oppervlakte van de huiskavel is ruim meer dan de vereiste 2 hectare.

Ad b. zoals in figuur 8 en in Bijlage 1 aangegeven wordt van de te behouden kapschuur een oppervlakte van 100 m² gebruikt voor de stalling van landbouwwerktuigen behorend bij Wissinklaan 14.

Ad c. zoals aangegeven in onder meer figuur 8 en Bijlage 1 vindt de bedoelde stalling uitsluitend plaats in de bedoelde kapschuur.

Ad d. zoals aangegeven in figuur 8 en Bijlage 1 vindt er stalling van landbouwwerktuigen plaats op een maximaal oppervlakte van 100 m².

Ad e. de gewenste stalling van landbouwwerktuigen voor Wissinklaan 14 vindt plaats binnen de te behouden kapschuur. Daarnaast deelt Wissinklaan 14 de te behouden schuur (schoppe) en behoort de te (ver)bouwen carport/ berging bij deze woning. In totaal 3 bijbehorende gebouwen.

Ad f. de gewenste erfopzet met de nieuw te bouwen woning (Wissinklaan 14a) inclusief de te behouden kapschuur en schuur (schoppe) en de te (ver)bouwen carport/berging bij Wissinklaan 14 vormt een compact en logisch toekomstig erf dat goed past binnen het omliggende landschap. Daarnaast wordt één en ander aan landschappelijke inpassing toegepast (zie figuur 7 en bijlage 3).

Resume bijbehorende gebouwen

In de bestaande situatie staat er op het agrarische erf in totaal 1.711 m² aan bijbehorende gebouwen. In de gewenste situatie wordt er in totaal 1.181 m² bijbehorend gebouw gesloopt. Dit betreffen het boerderijdeel achter Wissinklaan 14 (422 m²), de ligboxenstal (581 m²) en de mestsilos (178 m²).

In de gewenste situatie resteert er bij de woningen in totaal 664 m² aan bijbehorende gebouwen. Per woning is conform het gestelde in artikel 24.3.3, 250 m² aan bijbehorende gebouwen toegestaan. Daarnaast is conform het gestelde in artikel 24.3.4 ten behoeve van de stalling van landbouwwerktuigen 100 m² toegestaan voor Wissinklaan 14.

Tot slot: In verband met de voorgenomen sloop van het achter gedeelte van de bestaande karakteristieke boerderij (Wissinklaan 14) is in overleg met de welstandcommissie en gemeente bepaald dat de bestaande voorgevel van de huidige aanbouw aan de karakteristieke boerderij wordt behouden en dat de oostelijke zijgevel daarvan over een lengte van 11 meter behouden blijft. Daarmee ontstaat hier een bijbehorend bijgebouw bij Wissinklaan 14 van 134 m², met als gevolg dat de maximale binnenplanse afwijking met 64 m² wordt overschreden, welke de gemeente omwille van de welstand voor deze woning wil toestaan.

Het totale bouwvlak neemt af van 10.063 m² tot 5.330 m²



3 HAALBAARHEID

3.1 Inleiding

Te 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 daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is aan deze aspecten getoetst, in dit hoofdstuk worden de resultaten hiervan aangegeven.

3.2 Beleid

3.2.1. Rijksbeleid

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

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De visie vervangt onder meer de Nota Ruimte. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De structuurvisie richt zich op de volgende nationale belangen: rijks vaarwegen, project mainportontwikkeling Rotterdam, kunstfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorzieningen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kunstfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aangezien het voorliggend initiatief geen relatie heeft met één van genoemde belangen, is verdere toetsing aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet benodigd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven. De projectlocatie ligt niet een gebied van nationaal belang.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (oktober 2012) is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motivatievereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden.

Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. In het onderhavige plan is sprake van de herontwikkeling in het buiten gebied van Oude



IJsselstreek. Hoewel er binnen dit plan slechts sprake is van 1 te herbouwen woning, wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik.

3.2.2. Provinciaal beleid

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 een nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincies en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening 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 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 zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In de Omgevingsverordening is met betrekking tot woningbouw geregeld dat er per regio een regionale woonagenda moet worden opgesteld. De 7 gemeenten in de Achterhoek hebben hieraan invulling gegeven door in juli 2019 gezamenlijk in te stemmen met de kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen.

Onderhavig projectplan voldoet aan hetgeen in de Omgevingsverordening staat opgenomen.

3.2.3. 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 gemeente 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. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

In deze structuurvisie is het plangebied gelegen binnen “het zandgebied rondom Varsseveld”. Daarover is het volgende opgenomen.

In de dorpsmarken van Westendorp, Varsseveld, Heelweg en Sinderen wordt behoud, herstel en beheer van landschapselementen langs beken en dekzandruggen gestimuleerd. Daartussen liggen steeds groter wordende grondgebonden bedrijven die de glooiingen in het terrein binnen hun kavels en de gebogen percelen wel in stand houden, maar ook kavels van voldoende grootte kunnen maken.

Tussen de dorpsmarken ligt een netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingzones, soms droog en soms nat. Hierin liggen ontwikkelingsprojecten van de overheid of natuurorganisaties, wellicht ook van een groep boeren. In de ecologische verbindingzone kunnen particulieren bijdragen aan de natuurontwikkeling via groenblauwe diensten en nieuwe landgoederen.



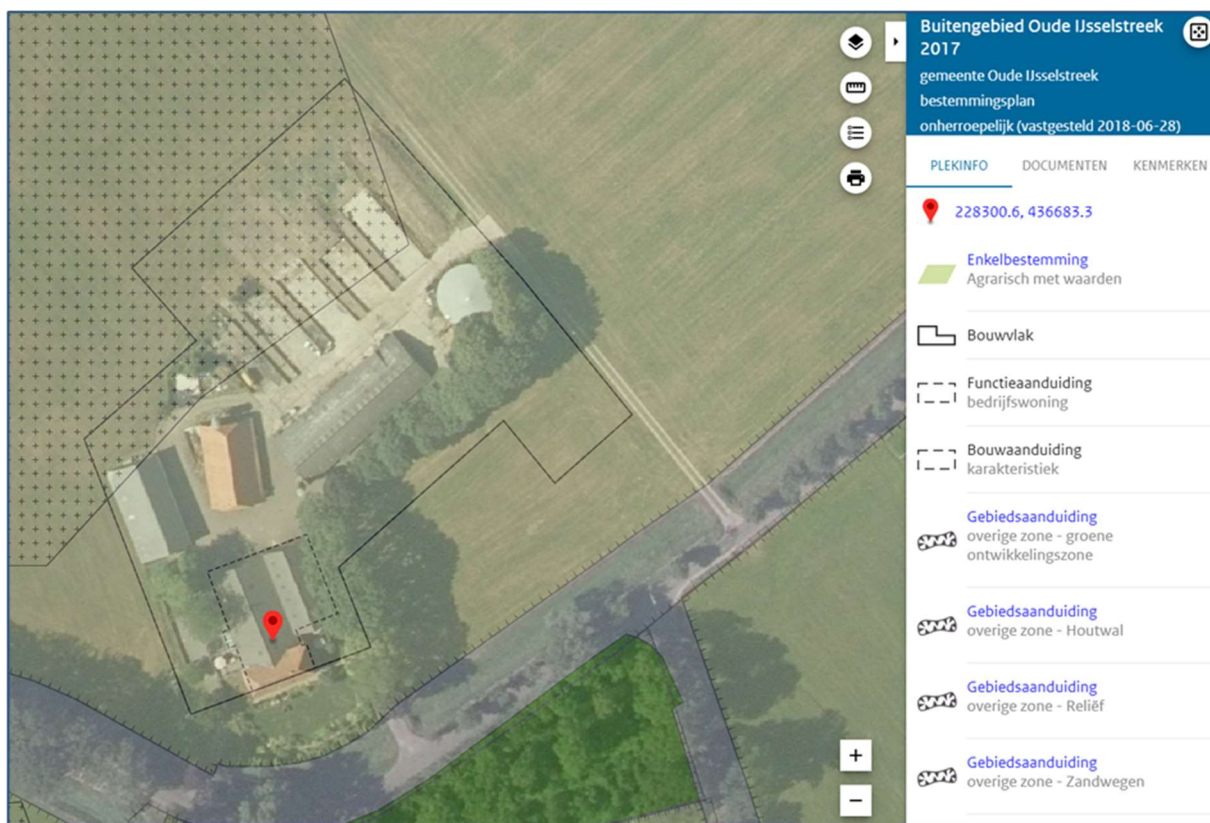
Het voorliggende initiatief, waarbij een bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd en daarnaast een groot oppervlakte aan agrarische bijgebouwen (1.181 m²) wordt gesloopt en bovendien landschappelijke inpassing plaats vindt, past goed in de gemeentelijke visie op het buitengebied.

Woningbouwbeleid gemeente Oude IJsselstreek

In juli 2019 hebben de colleges van de 7 gemeenten in de Achterhoek ingestemd met kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen. Deze gemeenten hebben er unaniem voor gekozen om voorrang te geven aan woningen waar nu een tekort aan is: voor starters en senioren. In september 2019 hebben ook de 7 Achterhoekse gemeenteraden besloten dit nieuwe beleid voor woningbouw vast te stellen. Onderhavig plan voldoet aan dit beleid.

Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek” vastgesteld. Onderstaand een uitsnede van de plankaart van de omgeving met daarop de huidige bestemming en bouwvlak voor de locatie Wissinklaan 14-14a.



Figuur 9: uitsnede bestemmingsplan en bouwvlak voor Wissinklaan 14-14a (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden” (artikel 4). Op het achtererfgebied is gedeeltelijk een dubbelbestemming “Waarde Archeologische verwachting 1” opgenomen.



Er is een bouwvlak (met een oppervlakte van 10.063 m²) toegekend en functieaanduiding “bedrijfswoning” en heeft de boerderij een bouwaanduiding “karakteristiek”.

Tot slot geldt er voor de projectlocatie, met betrekking tot de “Gebiedsaanduiding”: Groene ontwikkelingszone, Houtwal, Reliëf en Zandwegen.

De agrarische bestemming wordt in de gewenste situatie gewijzigd in “wonen” (artikel 24 uit bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstraat 2017”).

De bestaande 2 woningen in de boerderij worden ontsplitst, waarbij de bestaande karakteristieke boerderij op Wissinklaan 14 blijft bestaan en er een nieuwe woning, Wissinklaan 14a wordt met toepassing van artikel 24.3, verplaatst en herbouwd.

In de gewenste situatie wordt 1.181 m² aan agrarische (bij)gebouwen (het achtergedeelte van de boerderij waarin woning Wissinklaan 14a, de ligboxenstal en de meststalo) gesloopt (zie figuur 5/ 6 en Bijlage 1, situatietekening met m²).

Tevens neemt het bouwvlak in oppervlakte af van 10.063 m² naar 5.330 m².



3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogd gebruik.

In de gewenste situatie wordt de bestaande woning Wissinklaan 14a gesloopt en vindt er herbouw plaats.

De gewenste nieuwbouw vindt plaats op de locatie welke tot op heden in gebruik is als tuin/ erf respectievelijk weide.

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar het bijgevoegde bodemrapport.

3.3.2. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning van derden, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende bestemmingen.

Het geluidsaspect van verkeer moet hierbij worden meegenomen.

Wegverkeer

De planlocatie is gelegen aan een rustige buitenweg, de Wissinklaan. De te verplaatsen woning (Wissinklaan 14a) wordt gesitueerd op meer dan 30 meter gemeten vanaf de as van de Wissinklaan. Deze afstand neemt ten opzichte van de bestaande situatie van Wissinklaan 14a enkele meters toe. Daarbij vallen de verkeersbewegingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering op het huidige agrarische bedrijf merendeels weg.

Daarmee is het aannemelijk dat ook in de gewenste situatie kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

3.3.3. Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Andersom mag een gewenste ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden opleveren.

In de bestaande en de gewenste situatie grenst de planlocatie aan gronden met de enkelbestemming “agrarisch met waarden”. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en zijn en blijven in



eigendom van initiatiefnemer. De gewenste situatie, waarbij het de bestaande woning aan Wissinklaan 14a wordt herbouwd, zorgt niet voor een extra belemmering van de omliggende functies.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend bepalingen uit deze Titel.

In bijlage 5 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

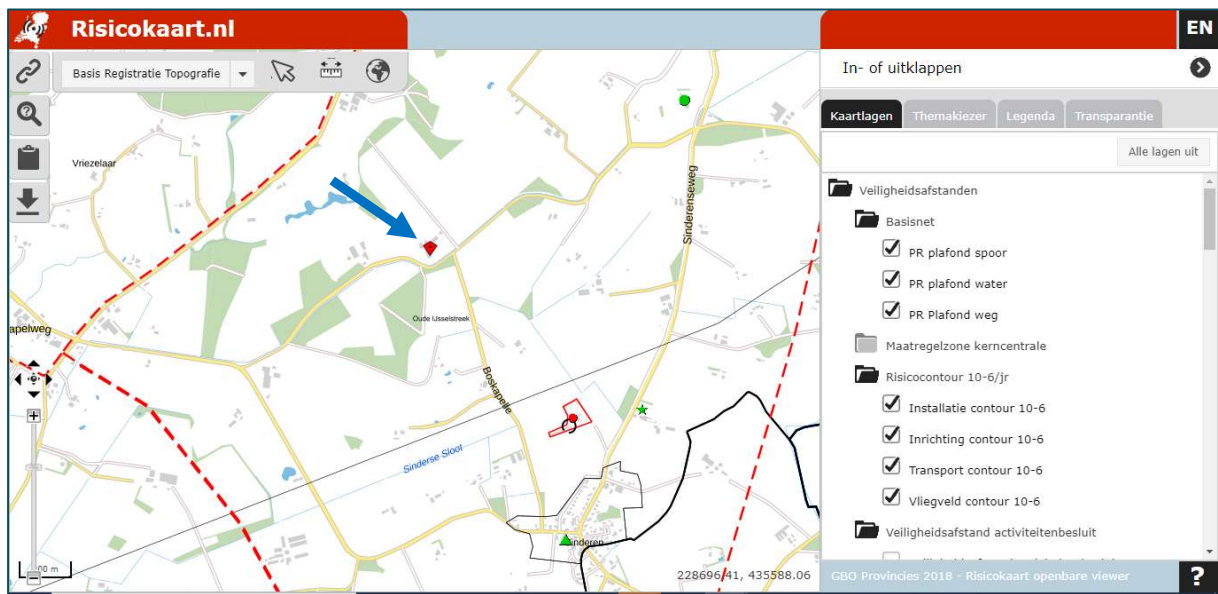
Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m³).

Er zijn voor de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten ten aanzien van de luchtkwaliteit te verwachten. De verkeersgeneratie van het plan neemt af ten opzichte van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan (agrarisch bedrijf). Daarmee neemt de bijdrage aan de fijnstofemissie van de activiteiten op de planlocatie in de gewenste situatie sowieso af ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderliggend plan.



3.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Figuur 10: kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe pijl).

Uit de Risicokaart is gebleken dat op korte afstand van het plangebied geen risicobronnen of wegen en leidingen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De dichtstbijgelegen risicobronnen voor het projectplan betreffen een gasleiding van de Gasunie langs de Harterinkdijk (op 600 meter) en een bovengronds propaangasreservoir bij Wildenbeest aan de Sinderenseweg 74 (op 790 meter).

Al deze risicobronnen zijn gelegen op dermate grote afstand, dat deze niet van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen problemen op voor voorliggend 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. De planlocatie 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 er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. 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 plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1



	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee	1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
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	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEH of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied 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 plangebied aanwezig?	Nee	1

Tabel 1: Waterstoetstabel

De planologische bebouwingsmogelijkheden van de planlocatie nemen niet toe ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in de huidige planologische situatie.

De riolering van beide woningen zal in de nieuwe situatie, net als in de bestaande situatie, worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

3.5 Archeologie en monumenten

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Archeologie

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”, voor zover er bouw- en graafwerkzaamheden plaatsvinden, geen nadere aanduiding met archeologische waarden.

In het achtererfgebied is een zone gelegen waar een dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting 1” aan is toegekend. In deze bestemming geldt dat indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² wordt gevraagd en de groundbewaterking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In deze dubbelbestemming zijn echter allen de te verwijderen kuilplaten/ sleufsilos gelegen. Bij het weghalen van deze kuilplaten/ sleufsilos wordt de grond niet dieper geroerd dan 30 cm onder maaiveld. Daarmee behoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Bouwaanduiding “karakteristiek”

De bestaande boerderij, Wissinklaan 14, heeft in het bestemmingsplan de bouwaanduiding “karakteristiek” gekregen. Dit betreft gebouwen met een voor het plangebied typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt. Bij (ver)bouw plannen dient deze karakteristieke waarde gerespecteerd te worden.

Onderdeel van de plannen is dat er een fors deel van het huidige achterhuis van de karakteristieke boerderij, waarin op dit moment ook de woning Wissinklaan 14a is gevestigd, wordt gesloopt. Aangezien ook voor de huidige aanbouw aan de karakteristieke bouwaanduiding van de boerderij geldt, is met de welstandcommissie het volgende overeengekomen.

In verband met de voorgenomen sloop van het achter gedeelte van de bestaande karakteristieke boerderij (Wissinklaan 14) is in overleg met de welstandcommissie en gemeente bepaald dat de bestaande voorgevel van de huidige aanbouw aan de karakteristieke boerderij wordt behouden en dat de oostelijke zijgevel daarvan over een lengte van 11 meter behouden blijft. Daarmee ontstaat hier een bijbehorend bijgebouw bij Wissinklaan 14 van 134 m², met als gevolg dat de maximale binnenplanse afwijking (voor bijbehorende gebouwen) met 64 m² wordt overschreden, welke de gemeente omwille van de welstand in deze uitzonderlijke situatie wil toestaan.



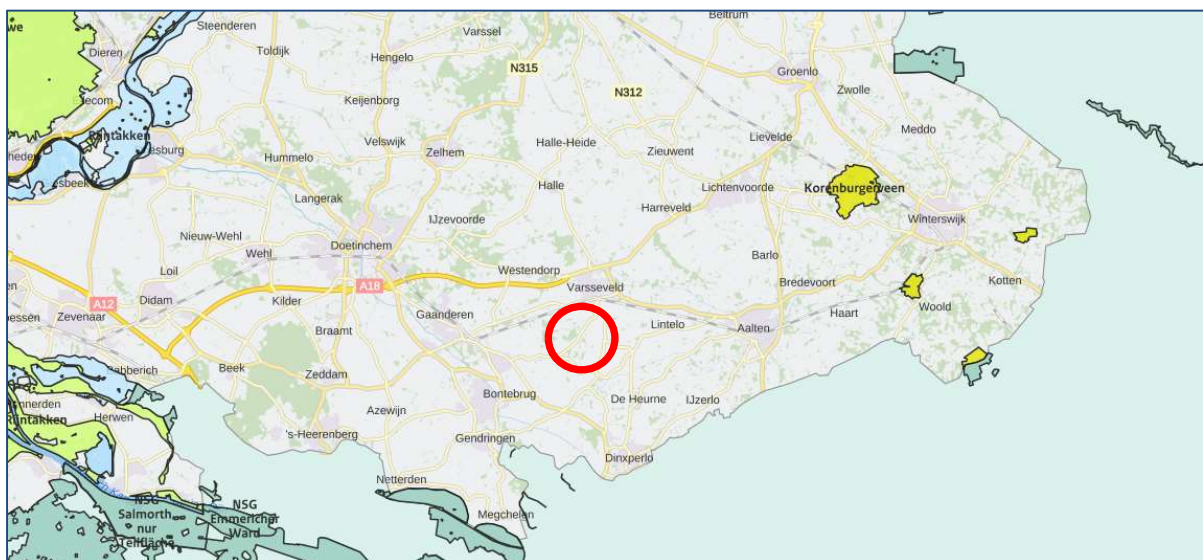
3.6 Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

Natura2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie. Het dichtstbijgelegen Natura2000 gebied is gelegen in Duitsland. Dit gebied, de “Hetter-Millinger Bruch”, is gelegen op een afstand van circa 6,4 kilometer. Het dichtstbij gelegen gebied, gelegen in Nederland (Kornburgerveen) bevindt zich op een afstand van circa 14,8 kilometer.

Gezien de afstanden, tussenliggende verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring, van omgevingsaspecten als geluid, licht en eventueel trilling van de kernen Sinderen, Lichtenvoorde en Aalten en de beperkte omvang van de voorgenomen plannen aan de Wissinklaan 14-14a in Sinderen, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden.

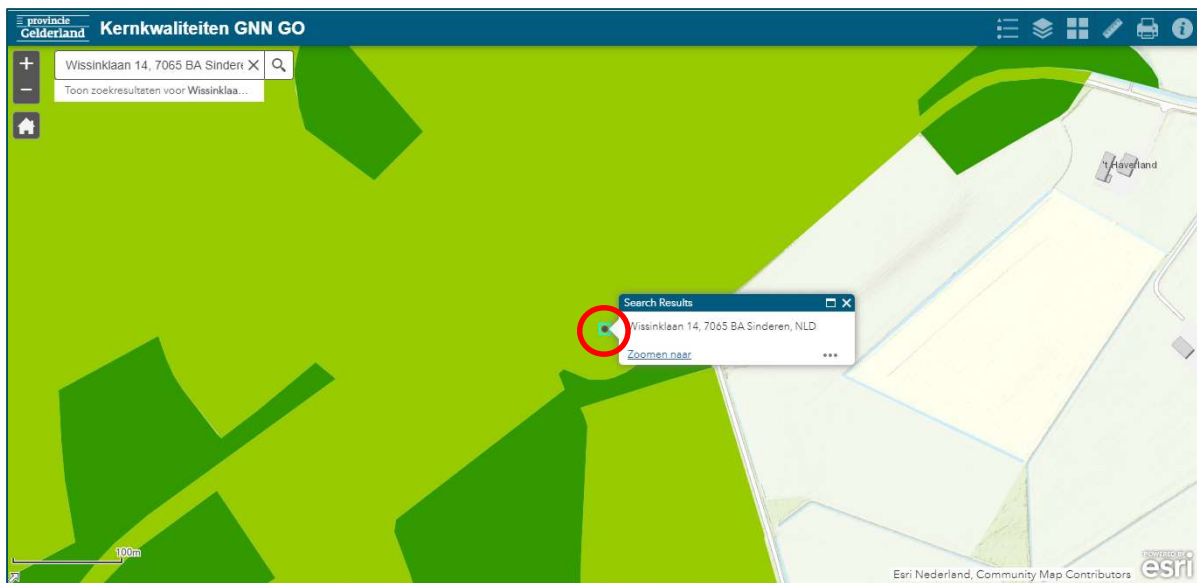
Met betrekking tot de stikstofemissie door het uitvoeren van het project en het effect daarvan op omliggende Natura-2000 gebieden, wordt verwezen naar paragraaf 3.7 (stikstofparagraaf) van deze notitie.



Figuur 12: Ligging t.o.v. Natura2000 gebieden (bron Aerialus.nl)

Het besluitgebied is gelegen binnen de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk, deelgebied 35 IJzerlo-Silvolde (zie figuur 13). Onderdeel van de voorgenomen plannen betreft het verplaatsen van een bestaande woning en het staken van de huidige agrarische bedrijf. Hierdoor kunnen op voorhand eventuele negatieve effecten op het Gelders Natuurnetwerk worden uitgesloten.





Figuur 13 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)

Soortenbescherming

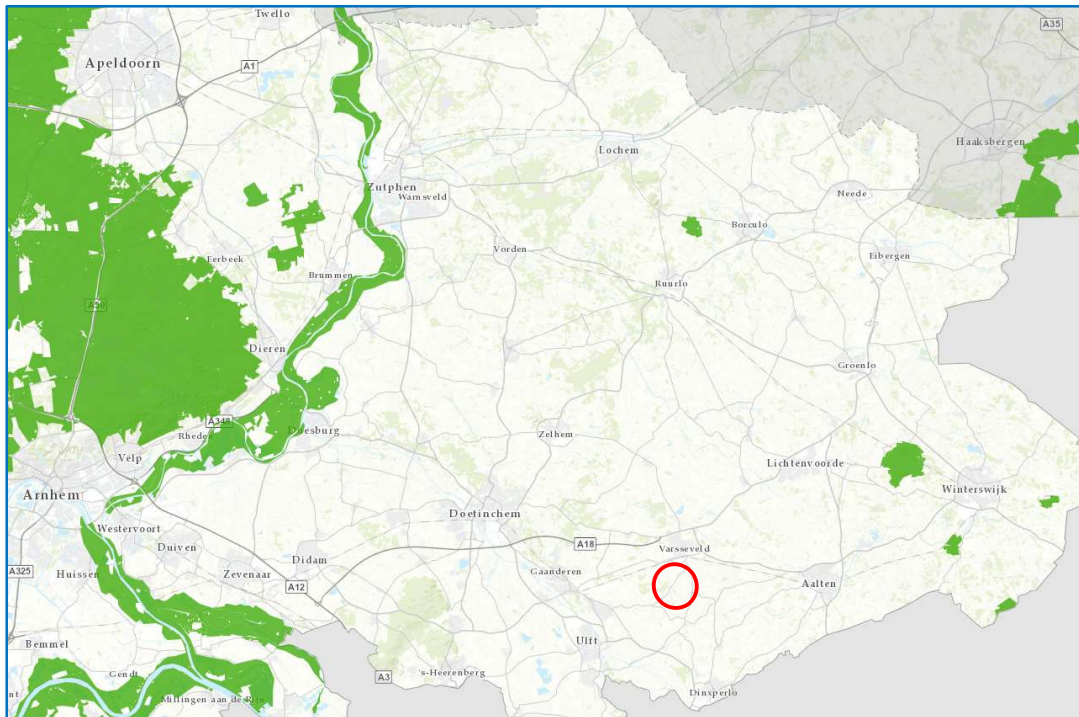
Het voorgenomen plan betreft onder meer het slopen van een bestaande woning (het achter gedeelte van de karakteristieke woning Wissinklaan 14), de ligboxenstal en de mestsiro. Met de sloop van deze bestaande bijgebouwen/ aanbouwen en de bouw van de te verplaatsen woning, Wissinklaan 14a, kunnen eventueel aanwezige beschermde planten- of diersoorten aangetast, beschadigd of verontrust. Bij de aanvraag om slooptoestemming zal een quickscan van de aanwezige natuurwaarden worden overlegd.



3.7 Stikstofparagraaf

Wettelijk kader

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een pretoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.



Figuur 14: ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000 gebieden (gelderland.nl)

Op circa 14,8 kilometer afstand van de planlocatie bevindt zich Natura-2000 gebied “Korenburgerveen” (zie figuur 14). “Bekkendelle” en “Wooldse veen” zijn respectievelijk gelegen op circa 16,5 kilometer en 19,5 kilometer afstand van de planlocatie.

Werkzaamheden

Hierna worden, voor zover relevant met betrekking tot de stikstofemissie van het project, verschillende stadia beschreven. Hierbij wordt er bij dit project vanuit gegaan dat het planproject een sloop-, bouw-, en woonfase heeft. In het kader van de “worst-case”-benadering van het project, wordt beoordeeld of al deze werkzaamheden en activiteiten tezamen, wel of geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen voor de omliggende Natura-2000 gebieden.



Sloop

Tijdens de sloop van de bestaande gebouwen (zie figuur 6 en Bijlage 1) wordt een mobiele kraan (stage III A, 75 – 130 kW) ingezet. Het puin wordt afgevoerd met vrachtwagens en er wordt grond/ zand aangevoerd. Daarnaast is in deze fase voorzien in een 2-tal bouwbusjes per dag.

Bouw

Bij de aanleg- en bouwwerkzaamheden wordt, door de inzet van materieel aangedreven door verbrandingsmotoren, stikstof in de vorm van NO_x uitgestoten. Hierbij wordt uitgegaan van een “worst-case” benadering.

Tijdens de bouwactiviteiten wordt er, door de inzet van materieel aangedreven door verbrandingsmotoren, stikstof in de vorm van NO_x uitgestoten. Er is voorzien in zwaar transport van beton, stenen en materiaal. Verder is er een periode een mobiele kraan (stage III A, 75 -130 kW) aanwezig voor het hijsen. Gedurende het bouwproces van deze woning wordt er in de “worst case” benadering van uitgegaan dat er per dag 3 personenauto's/ bestelbusjes (licht verkeer) en na afronding van de bouw eventueel een (mobiele) kraan (stage III A, 75-130 kW) aanwezig is voor het egaliseren.

Wonen

Ook bij het in gebruik hebben (bewonen) van woningen kan NO_x ontstaan. Daarvoor hanteert Aerius per type woning kentallen (zie factsheet “Ruimtelijke plannen – emissiefactoren” (op de Aerius.nl)). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in bestaande woningen en nieuwbouw.

In onderstaande tabel staan de emissiewaarden van verschillende typen nieuwbouw en bestaande woningen weer gegeven. Zoals aangegeven is dit een “worst case”-benadering, aangezien de woning aan de Wissinklaan 14a in principe gasloos moet worden gebouwd en daarmee wordt er tijdens het gebruik van een gasloze woning geen NO_x geëmitteerd.

Tabel 2: emissiewaarden voor (nieuwbouw) woningen (aerius.nl/ factsheet ruimtelijke plannen emissiefactoren, 5 juli 2018).

		NO _x in kg/jaar	NH ₃ in kg/jaar
Consumenten			
Emissie per woning(huishouden)			
Nieuwbouw	Appartement	1,11	0
	Tussenwoning	1,55	0
	Hoekwoning	1,83	0
	2-onder-één-kap	2,17	0
	Vrijstaande woning	3,03	0
Oudere woningen	Appartement	1,25	0,47
	Tussenwoning	2,00	0,47
	Hoekwoning	2,42	0,47
	2-onder-één-kap	3,09	0,47
	Vrijstaande woning	3,59	0,47



Verkeer

Een nieuwbouwplan heeft een verkeersaantrekkende werking, de zogenaamde verkeersgeneratie. In de bepaling van de stikstofdepositie is rekening gehouden met het arriverend en vertrekkend verkeer. In principe is in de bestaande situatie reeds sprake van een verkeersaantrekkende werking van 2 afzonderlijke woningen. Daarmee zou geredeneerd kunnen worden dat ten gevolge van deze bouw, de verkeersaantrekkende werking (en daarmee de stikstofemissie) niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Gebiedstype: buitengebied;
- Woningtype: vrijstaand; Verkeersgeneratie: 8 auto's per dag.

Zodoende wordt er in het "worst-case"- scenario, met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van het plan, uitgegaan van 2 maal 8 = 16 auto's voor de nieuw en bestaande woning per dag.

Depositieberekening Aerius-calculator

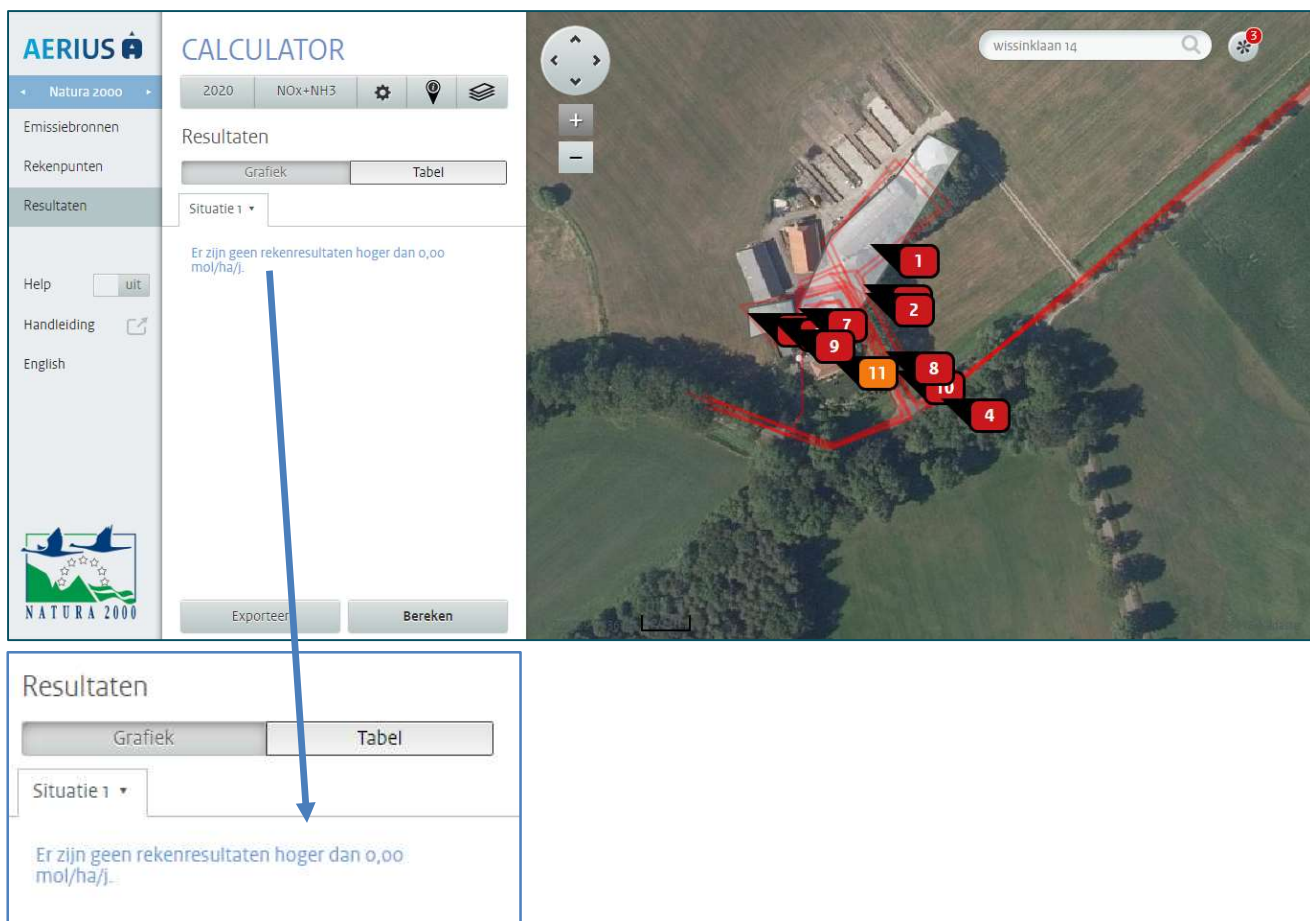
In onderstaande tabel is het in te zetten, met verbrandingsmotoren aangedreven, materieel tijdens de uitvoerings- en gebruiksfase weergegeven.

Tabel 3: ingezet materieel tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden en gebruik (emissiewaarden en categorieën, zie aerius.nl).

Bron	Sloop gebouwen Wissinklaan 14-14a	Mobiele werktuigen/ wegverkeer	Stage klasse	Dagen of aant/dag of jr.	Brandstofverbruik op projectlocatie l/ dag	litr/ jr.
1	Mobiele kraan, sloop/ aanvullen/ egaliseren	mobiel werktuig	III, cat i (75-130 kW)	15 dagen	100 (bij volledige inzet)	1500
2	Vrachtwagen, afvoer puin	wegverkeer	zwaar	20/ jaar	verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt
3	Vrachtwagen, aanvoer zand/ grond (egaliseren)	wegverkeer	zwaar	20/ jaar	verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt
4	Busjes	wegverkeer	licht	2/ dag (30 totaal)	verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt
Bouw woning Wissinklaan 14a + bijgebouw Wissinklaan 14						
5	Mobiele kraan, uitgraven bouwplaats	mobiel werktuig	III, cat i (75-130 kW)	4 dagen	100 (bij volledige inzet)	400
6	Mobiele kraan hijsen op bouwplaats	mobiel werktuig	III, cat i (75-130 kW)	30 dagen	25	750
7	Vrachtwagen (beton, stenen, materiaal)	wegverkeer (standaard)	zwaar	20/ jaar	verdisconteerd, zwaar wegverkeer	nvt
8	Busjes	wegverkeer (standaard)	licht	5/ dag	verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt
9	Mobiele kraan, egaliseren/ straatwerk na bouw	mobiel werktuig	III, cat i (75-130 kW)	5 dagen	100 (bij volledige inzet)	500
Gebruik woningen						
10	Verkeersgeneratie 2 vrijstaande woningen	wegverkeer (standaard)	licht	16/ dag	verdisconteerd, licht wegverkeer	nvt
11	Gebr. best. woning (3,59 kg NOx en 0,47 kg NH3)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
12	Gebr. nieuwbouw woning (3,03 kg NOx/ jaar)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Al de hiervoor beschreven stikstofbronnen (zie tabel 1), welke zich tijdens de sloop-, bouw en het gebruik (wonen) voordoen, zijn in Aerius-calculator ingevoerd.





Figuur 15: screenshot Aerius-calculator, rekenresultaat (berekening via aerius.nl)

Conclusie stikstofparagraaf:

Het resultaat van de berekeningen luidt: er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 2, Aerius-berekening). Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor de sloop, de bouw en het wonen binnen het gewenste plan, in de “worst-case”-benadering geen nadelig effect hebben op de instandhoudings-doelstellingen van de omliggende beschermd Natura-2000 gebieden.

De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten tijdens de bouw- en woonfase vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste plan.



3.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggend initiatief heeft betrekking op de sloop van agrarische gebouwen en het herbouwen van een bestaande woning (Wisselinklaan 14a). Qua verkeerbewegingen zal er ten opzichte van de huidige planologische situatie, een agrarisch bedrijf met 2 woningen (Wissinklaan 14 en 14a), geen toename optreden van het aantal verkeerbewegingen.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gecreëerd om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte die blijft bestaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

3.9 Economische haalbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. 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. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.



4 CONCLUSIE

In de gewenste situatie wordt op de planlocatie Wissinklaan 14-14a, het bestaande achterhuis (gedeeltelijk), de ligboxenstal en de mestilo gesloopt. Het is daarbij de wens van initiatiefnemer om de huidige woning, gesitueerd in het bestaande achterhuis (op Wissinklaan 14a), te ontsplitsen van Wissinklaan 14 en na de sloop te verplaatsen en te herbouwen.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het projectplan op de locatie Wissinklaan 14-14a sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

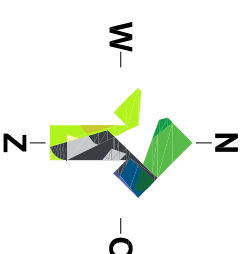


5 BIJLAGEN

- ➔ 1. Situatietekening (1:1.000), met daarop m²;
- ➔ 2. Stikstofdepositieberekening Aeries-calculator;
- ➔ 3. Landschappelijke erfinpassing.



5129



Gemeente	:	Oude IJsselstreek
Kadastrale gemeente	:	Varseveld
Secctie	:	D
Sectionummer	:	5128 en 5129
Schaal	:	1:1000

bouwvlak best.

bouwvlak beoogd

max. 2,5m overschrijding

te slopen mestsilo

te slopen stal

te behouden schuur

te behouden kapschuur
met 100m2 stalling
landbouwwerktuigen

te slopen boerderijdeel

woning 14A
8,70x13,60m

~~karacteristieke
woning 14~~

Wissinklaan

2057

~~2056~~

Opdrachtgever:

D.J. Gesink en A.J. Gesink-Klein Hesselink

Wissinklaan 14

7065 BA Sinderen

Deze tekening mag alleen vermenigvuldigd en/of aan derden verstrekt worden met toestemming van Locis Adviseurs.

overzicht oppervlakten woningen				overzicht inhouden woningen			
	bestand	te slopen	beoogd	bestand	extra	beoogd	
woning 14+corridor	138,0		158,0	827,0	72,0	906,0	
woning 14A	138,0		118,0	696,0	12,0	708,0	
total	276,0m2	0m2	276,0m2	1523,0m3	91,0m3	1614,0m3	
	=100%	=0%	=100%	=100%	=5,9%	=105,9%	

overzicht oppervlakten bijgebouwen			
	bestaand	te slopen	beoogd
boerderijdeél 14	422,0	422,0	0,0
kapschuur	290,0	0,0	120,0
kapschuur			100,0
kapschuur			70,0
schuur	240,0	0,0	240,0
ligboxenstal	581,0	581,0	0,0
meststlo	178,0	178,0	0,0

↑ privedeel behorend bij 14

↑ stallng behorend bij 14

↑ privedeel behorend bij 14A

↑ gezamenlijk te gebruiken

			art. 24.3.3 voor 2 woningen à 250m ² = 500m ²
			art. 24.3.4 stalling landbouwwerktuigen 100m ²
totaal	1711,0m ² =100%	1181,0m ² =69,0%	530,0m ² =31,0%
			totaal toegestaan aan bijgebouwen 600m ²

overzicht inhouden Bestemmingsplan en WOZ				
	bestaand	10% art. 24.2.1	afwijk. 10% art. 46.1.2	toegestaan m3
Fetelijk /inmeting	1523,0	152,3	167,5	1842,8
WOZ	1370,0	137,0	150,7	1657,7

overzicht oppervlakten bouwvlak			Behoort bij beschikking	
	bestaand m ²	beoogd m ²	datum:	16-10-2020
bouwvlak	10063	5330	nr:	W-220-0373
	=100%	=53,0%		

Opmerking : bestemming Agrarisch > Wonen

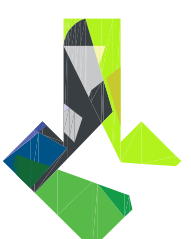
Leeuwerikstraat 33a

7051 XD Varsseveld

Tel: 0315-820100

Fax: 0315-820109

Internet: www.locisadviseurs.nl

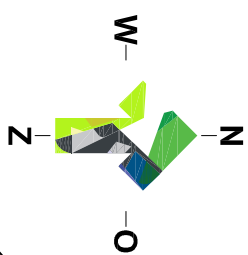


locis
ADVISEURS

Projectomschrijving: RO Wissinklaan 14 en 14A Sinderen	Datum: 08-01-2020
Schaal: 1:1000	

Formaat: A3	Tekeningnummer: 19-1652-SITUATIE
----------------	-------------------------------------

Gemeente : Oude IJsselstreek
Kadastrale gemeente : Varsseveld
Sectie : D
Sectienummer : 5128 en 5129
Schaal : 1:500



Behoort bij beschikking

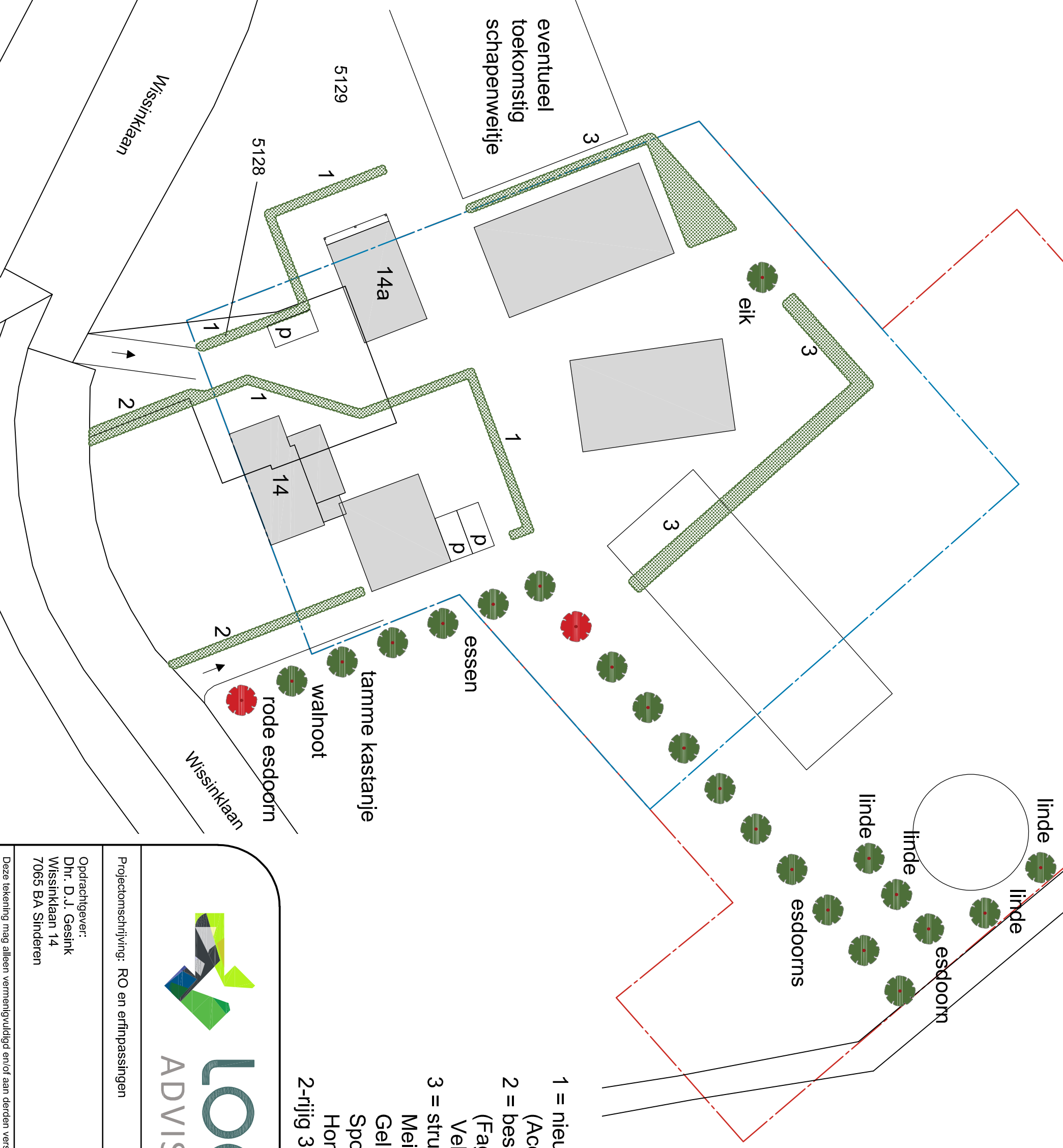
datum: 16-10-2020

nr.: W-2020-0373

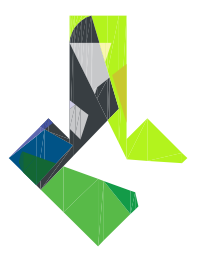
Richard Peters

Richard Peters

Afdeling Publiekspatie, Team Vergunningen



- 1 = nieuwe heggen Veldesdoorn (Acer Campestre)
- 2 = bestaande heggen Beuk (Fagus sylvatica), eventueel Veldesdoorn (Acer Campestre)
- 3 = struweelhaag, besdragende soorten: Meidoorn (Crataegus monogyna) Gelderse roos (Viburnum opulus) Spokehout (Ramus frangula) Hondсроos (Rosa canina)
- 2-rijig 3-hoeksplantverband, onderling 1,5m



locis
ADVISEURS

Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld
Tel: 0315 - 82 01 00
Internet: www.locisadviseurs.nl

Projectomschrijving: RO en erfpassingen	
Datum:	22-04-2020
Schaal:	1:500
Opdrachtgever: Dhr. D.J. Gesink Wissinklaan 14 7065 BA Sinderen	
Tekeningsnummer: 20-1652-Situatie RO	

Deze tekening mag alleen vermenigvuldigd en/of aan derden verstrekt worden met toestemming van Locis Adviseurs.