

Ruimtelijke onderbouwing

OMGEVINGSVERGUNNING LOCATIE
HET HEUSINKVELD 5, 5A & 5B, 7051 HZ TE VARSSEVELD

	
Behoort bij beschikking	
datum:	11-01-2023
nr:	W-2021-0484
	
Eugène Heukshorst	
Team Vergunningen	
	

Opdracht

Ruimtelijke onderbouwing voor
omgevingsvergunning planlocatie
Het Heusinkveld 5, 5A & 5B, 7051 HZ
te Varsseveld

10 juni 2021

Gewijzigd 1: 23 september 2021

Gewijzigd 2: 29 december 2021

Gewijzigd 3: 20 juni 2022

Gewijzigd 4: 22 augustus 2022

Gewijzigd 5: 4 januari 2023

Opdrachtgever

De heer D. Teeuwsen
Lankhorsterstraat 5A
7255 LB HENGLO (GLD.)

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

Projectleider:

Locis Adviseurs B.V.
Info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

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



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging planlocatie	4
1.3 Geldende planologische regeling	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2 Het project	6
2.1 Huidige situatie planlocatie	6
2.2 Toekomstige situatie planlocatie	7
3 Beleid.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	10
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	11
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	12
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	12
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	14
3.4.2 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	14
3.4.3 Welstandsnota	16
4 Omgevingsaspecten.....	17
4.1 Bodem.....	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3 Erfopzet en landschappelijke inpassing.....	20
4.4 Flora en Fauna	21
4.4.1 Gebiedsbescherming Natura2000	22
4.4.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk	23
4.4.3 Soortenbescherming	24



4.5 Geluid.....	24
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Bedrijven- en milieuzonering	26
4.8 Externe veiligheid	27
4.9 Water	29
4.10 Verkeer en parkeren	31
4.11 Kabels en leidingen	32
4.12 Milieueffectrapportage	32
5 Uitvoerbaarheid van het project	33
5.1 Economische uitvoerbaarheid	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6 conclusie	34
6.1 Conclusie	34
Bijlagen.....	35
1. Tekeningen project	
2. Landschappelijk erfinpassingsplan	



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de wens om een bestaande woning te splitsen in drie woningen.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en planologisch te regelen moet er afgeweken worden van het bestemmingsplan. Dit kan middels een uitgebreide Wabo procedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). Hiervoor dient een Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als basis en motivatie voor een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan Het Heusinkveld 5, 5A en 5B te Varsseveld. De planlocatie betreft een perceel met een woonbestemming.

Het terrein is als volgt kadastraal bekend: kadastrale gemeente Varsseveld, sectie B, nummer 7316.

In onderstaande afbeelding is de planlocatie in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging planlocatie (bron: topotijdreis.nl)



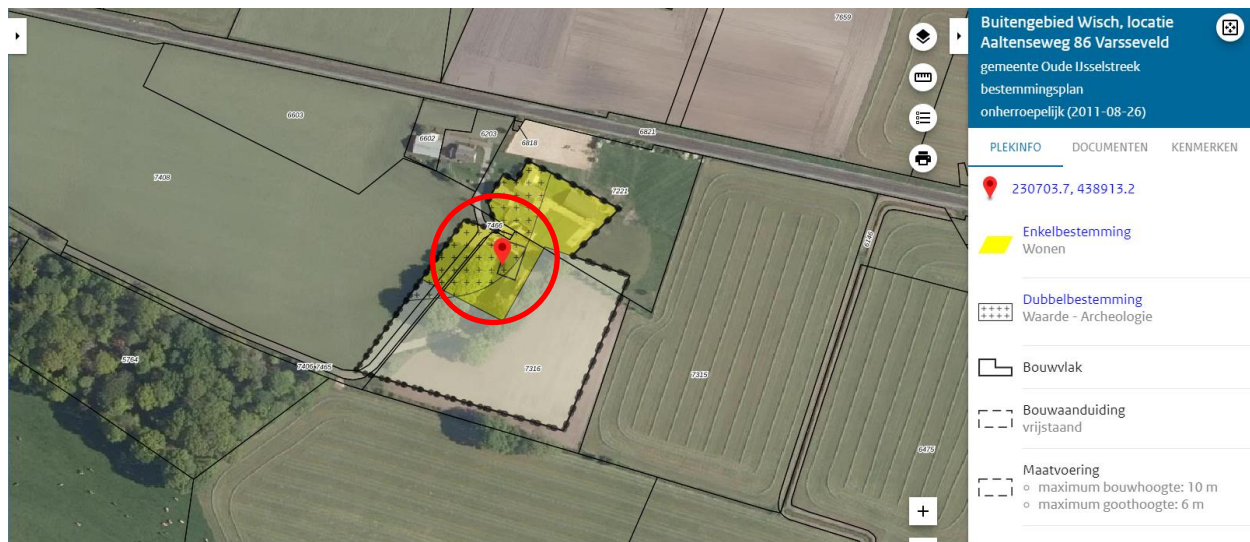
1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie Het Heusinkveld 5, 5A en 5B ligt binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Wisch, locatie Aaltenseweg 86 Varsseveld” (onherroepelijk 26 augustus 2011).

De locatie heeft een bouwvlak met de enkelbestemming “Wonen”.

De aangrenzende gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming “Agrarisch”.

Tevens ligt het deels in de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’. Verder is er een bouwaanduiding ‘vrijstaand’ met maatvoering ‘maximum bouwhoogte 10 meter en maximum goothoogte 6 meter’.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van het vigerende bestemmingsplan wordt in principe max. 1 woning binnen het bestaande bouwvlak toegestaan. Middels een uitgebreide Wabo procedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) kan hiervan afgeweken worden en kunnen de gewenste 3 woningen (planologisch) toegestaan worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing voor de te volgen procedure en het aantonen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van de planlocatie 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 de planlocatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de historie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft beleid behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.



2 HET PROJECT

2.1 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan Het Heusinkveld 5, 5A & 5B te Varsseveld nabij de kern Varsseveld.

In figuur 3 is de huidige planlocatie in de omgeving weergegeven.

De bebouwing in het buitengebied is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. De laatste decennia is er veel sprake geweest van functieverandering in het buitengebied, maar het gebruik is nog steeds overwegend agrarisch.

Ligging van de planlocatie ten opzichte van de omgeving

De planlocatie valt binnen het zogenaamde Kampenlandschap. Dit landschap bestaat uit een aaneenschakeling van afzonderlijke erven, met elk hun eigen stukje landschap gevormd door bomenlanen en bosstructuren. De erven liggen aan de rand van de akker, meestal grenzend zowel aan een bosrand als een weiland. Op een aantal plekken is het kampenlandschap nog aanwezig zoals het er oorspronkelijk was. Op de meeste plekken is echter een groot deel van de beplantingsstructuren verdwenen. De nog bestaande beplantingsstructuren zijn dus van hoge ruimtelijke kwaliteit. De erven zijn ontsloten door één toegangsweg. Vanaf het erf zijn er aansluitingen op een systeem van zandwegen en wandelpaden. De oriëntatie van het hoofdgebouw op het erf is verschillend. De bebouwing staat geclusterd rondom een collectieve ruimte op het erf. De bijgebouwen zijn grotendeels ondergeschikt aan de hoofdbebouwing (de woonboerderij). Dit uit zich in zowel de bebouwingshoogte als de plaatsing ervan. De boerderijen in de omgeving zijn veelal van het type hallehuis, t-boerderij of krukhuisboerderij.

Er is sprake van een dakenlandschap. Dit betekent dat vanuit het landschap de erven worden beleefd als een groep bebouwing waarvan voornamelijk de daken met grote oppervlaktes zichtbaar zijn. Over het algemeen is de bebouwing opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met een zadelpak. Wolfseinden komen veelvuldig voor. Aan de zijkanten is sprake van een lage goot. De gevels kennen een verticale geleding op de begane grond. Dit wordt veelal afgesloten met een rij kleine ramen op de eerste verdieping. De gevels zijn opgebouwd uit roodbruine baksteen en de daken zijn belegd met overwegend antracietgrijze dakpannen.

De planlocatie

De planlocatie is bebouwd met een vrijstaande woning. Ten noorden van de planlocatie bevindt zich het erf van Het Heusinkveld 7. Dit erf is bebouwd met een boerderij met een voorhuis en een kapschuur die voor een deel in gebruik is als paardenstalling. Het erf is voor een deel voorzien van een betonverharding. In het verleden was op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze is beëindigd en heeft vervolgens een woonbestemming gekregen (voormalig 'VAB locatie').





Figuur 3: huidige situatie (Bron: Google Maps 2021)

In de huidige situatie bevindt zich een bestaand woonpand waarbinnen drie woningen gerealiseerd kunnen worden.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven is het noodzakelijk om dit ook planologisch te regelen en vast te leggen (legalisatie). Zie hiervoor navolgende paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Toekomstige situatie planlocatie

In de gewenste situatie zijn er op de planlocatie 3 woningen aanwezig (splitsing van 1 naar 3 woningen). Deze worden/zijn binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Feitelijk zijn er nu al 3 woningen aanwezig en betreft deze aanvraag een legalisatie van een reeds gerealiseerde situatie. De voorgevel van het pand/ de woning is de naar de openbare weg (Het Heusinkveld) gekeerde gevel. Voor een tekening van de beoogde/gewenste situatie zie onderstaand figuur. Tevens wordt verwezen naar de tekening in bijlage 1.





Figuur 4: gewenste situatie



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: De Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Ook de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen en de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra zijn van belang. Denk ook aan het versterken van de natuur en biodiversiteit, het behoud van het landschap en de vitaliteit van de landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Ten aanzien van dit project:

Het plan voorziet in het realiseren/legaliseren van 2 extra woningen (splitsing) binnen een bestaand pand en treft geen rechtstreeks nationaal belang.

3.1.2 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 rijks vaarwegen, project mainportontwikkeling Rotterdam, kunstfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorzieningen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kunstfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze gebieden zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening op kaarten aangegeven. De planlocatie ligt niet een gebied van nationaal belang.



3.1.3 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 project is sprake van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat er binnen dit project slechts sprake is van het creëren van 2 extra woningen binnen een bestaand pand, wordt zonder meer voldaan aan het criterium efficiënt ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij.

Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.



Ten aanzien van dit project:

Bij dit project wordt er een bestaande woning gesplitst. Daarmee wordt er voldaan aan de voorkeur voor het benutten van bestaande gebouwen en concentraties van gebouwen.

Met de splitsing wordt er voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Het plan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert.

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van dit project zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

In de verordening wordt o.a. aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Ten aanzien van dit project:

Voorliggend initiatief voorziet in de (interne) splitsing van een bestaande woning (er komen 2 'nieuwe' woningen bij). Er wordt voldaan aan de vraag naar levensloopbestendige en starterswoningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het plan past binnen de Regionale woonagenda Achterhoek. Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben.

De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

De regionale woonagenda 2015-2025 is begin 2015 tot stand is gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden, alsmede door de besturen van de woningcorporaties en GS van de provincie, vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen. Samen met organisaties, ondernemers en bewonersorganisaties willen gemeenten, woningcorporaties en provincie in partnerschap aan de slag met het realiseren van de ambities, doelen en kansen uit deze agenda.

Ten aanzien van wonen wordt in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vooral ingezet op minder nieuwe woningen. Dit in verband met de krimp. Feit is dat er in de achterhoek geen sprake meer is van krimp, maar juist van groei. Er is dus behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).



3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De Thematafel Wonen en Vastgoed van de regio Achterhoek heeft op 20 juni 2019 een regionaal kader afgestemd en omarmd over de toe te voegen woningbouw in de Achterhoek. Het beleidsdocument “Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek” beschrijft dit regionale kader en is vastgesteld op 26 september 2019 door de gemeenteraad. Naast het regionale kader beschrijft het beleidsdocument de te hanteren werkwijze en het monitoren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Het vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 is vastgesteld.

Aanleiding van de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ is het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO), dat laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien en dat betekent dat er extra woningen moeten komen boven op het aantal dat in afspraken is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt te zien valt. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen voor starters en senioren.

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

1. Behoeft is aangetoond: Per cluster/kern wordt bepaald welke woningtypes en prijssegmenten nodig zijn.
2. Voorrang voor transformatie van leegstand vastgoed: Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding: Op uitleglocaties wordt in principe niet gebouwd. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hier gevolgd.

Verder is in het beleidsdocument een 4^e (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

Ten aanzien van dit project:

Binnen de gemeente Oude-IJsselstreek is er een grote vraag naar woningen. De gemeente stimuleert woningbouw initiatieven. Dit initiatief is ontstaan door de grote vraag naar (betaalbare) woningruimte. De 3 woningen zijn inmiddels allen verhuurd.

Met het realiseren van 2 extra woningen (splitsen van 1 woning naar 3 woningen) wordt er woonruimte gecreëerd voor doelgroepen waar de grootste behoefte ligt (starters en ouderen; levensloopbestendig). Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria uit het woningbouwbeleid.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 de 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.

Met betrekking tot “wonen” is in de structuurvisie voor “Oude IJsselstreek 2025” opgenomen: behoud en versterking van de bestaande woonomgeving. Tevens wordt genoemd dat woningbouwmogelijkheden voornamelijk liggen op inbreidingslocaties en in het centrum.

De 2 extra woningen worden binnen het bestaande woonpand gerealiseerd. Feitelijk zijn deze al aanwezig. Omdat het gaat om starters-/ levensloopbestendige woningen past dit plan (de splitsing) goed in de gemeentelijke visie.

3.4.2 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De ‘Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek’ is een aanvulling op het beleidsdocument ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ voor het toetsen van woningbouwplannen. Het beleidsdocument is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2020 en dient als een instrument om te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betekent de bouw van de ‘juiste’ woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties. De woningbehoefte binnen de gemeente bestaat voornamelijk uit levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor de startersdoelgroep.

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

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties ‘van binnen naar buiten’.
- Buitengebied: woningsplitsing van bestaande woningen.
- Buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB’s).
- Buitengebied: landgoederen met verplichte natuurcompensatie.

Ten aanzien van dit project:

Dit initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning naar 3 woningen in het buitengebied. Artikel 2.2 uit de kadernota Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek is daarbij van belang. Onderstaand volgt een overzicht met de voorwaarden en een toelichting daarop/toetsing daarvan.



De lokale kwaliteitscriteria voor het splitsen van een woning in het buitengebied zijn:

- alleen binnen de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek' (of een opvolger daarvan).
- de locatie met pand heeft de enkelbestemming 'wonen'.
- woningen met de aanduiding 'bedrijfswoning', 'voormalige bedrijfswoning', 'plattelandswoning' of woningen met een recreatieve bestemming zijn uitgesloten, tenzij de bestemming hiervan om te zetten is naar een reguliere woonbestemming.
- de woning heeft geen nadere aanduiding
- woningsplitsing is mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is.
- binnen de bestaande/huidige hoofdbouwmassa vindt de splitsing plaats. Het woon- en leefklimaat is gewaarborgd; zie de desbetreffende hoofdstukken in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.
- er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend bij de gemeente. Dit voorkomt speculatieve woningsplitsing.
- het gehele pand (Het Heusinkveld 5, 5A en 5B) is eigendom van initiatiefnemer. De 3 woningen zullen verhuurd worden. Er is aantoonbare interesse en de 3 woningen zijn inmiddels allen verhuurd.
- de woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 1000 m³.
- zie hierna
- uitzondering op deze maximale inhoudsmaat is als de bestaande woning nu al groter is dan 1000 m³. In dergelijke gevallen wordt uitgegaan van het maximum van de (vergunde) inhoudsmaat.
- het bestaande pand/de bestaande woning is reeds > 1.000 m³.
- er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige- (erfprincipe) en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd te zijn.
- er is een landschappelijk erf-inpassingsplan uitgewerkt en bijgevoegd (bijlage 2).

Bijgebouwen

- bij splitsing geldt een maximum van 150 m² aan bijgebouwen per woning, met een gezamenlijk maximum van 300 m²).
- er zijn op dit moment geen losse bijgebouwen. Alle 3 woningen beschikken op dit moment over een interne/inpandige berging. Op dit moment zijn er geen plannen voor het realiseren van (vrijstaande) bijgebouwen.
- indien er op het erf reeds meer dan totaal 300 m² aan bijgebouwen staat, zal er een deel gesloopt moeten worden.
- niet van toepassing.

Toelichting

Woningsplitsing ontmoet uit ruimtelijk oogpunt de minste bedenking voor zover splitsing beperkt blijft binnen de bestaande (toegestane) hoofdbouwmassa, hetgeen aanleiding is voor het stellen van een maximale norm aan de inhoud van gesplitste woningen en bijgebouwen. Ongelimiteerde uitbreiding bij splitsing doet immers geweld aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van het buitengebied.



Concluderend:

Met het splitsen van 1 woning naar 3 woningen wordt er o.a. tegemoet gekomen aan de doelgroepen waar de grootste behoefte ligt. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.4.3 Welstandsnota

In de vergadering van 19 september 2013 heeft de gemeenteraad de aangapaste Welstandsnota vastgesteld. De aangepaste nota is op 20 september 2013 in werking getreden. Aan de hand van de welstandsnota (Nota ruimtelijke kwaliteit) worden bouwplannen beoordeeld waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

Onderhavig planproject hoeft niet beoordeeld te worden. De woningen worden/zijn binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Er worden geen (nieuwe) bouwkundige ingrepen gedaan welke van invloed zijn op de uiterlijke verschijningsvorm van het bestaande pand.



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

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

Het betreft hier een bestaand gebouw/ woonpand waarbij geen fysieke (bodem-)ingrepen plaatsvinden. Een bodemonderzoek (Koch bodemtechniek d.d. 15-04-2010) maakt reeds deel uit van het vigerende bestemmingsplan. Uit de resultaten van dat onderzoek is destijds geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren zijn voor activiteiten als 'wonen'.

In het kort is het resultaat uit dat onderzoek als volgt:

Het beperkte asbestonderzoek dat is verricht leverde geen vondsten van asbestverdacht materiaal op. Tijdens het veldwerk is het onderzoek niet opgeschaald naar hypothese verdacht.

Er zijn geen nadere bronnen aangetroffen tijdens de terreininspectie en bij het veldwerk zelf zijn geen nieuwe feiten naar boven gekomen. Verder zijn er geen overschrijdingen geweest die wijzen op een relevante, onbekende bron.

Wanneer alle waarden onder de streefwaarde liggen krijgt grond het predikaat "schoon". Dit predikaat wordt ook verleend indien er bij het NEN 5740 analysepakket niet meer dan drie (zeer) lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Per bodemonmonster (behalve die van het puinpad) zijn inderdaad niet meer dan 3 zeer lichte overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond, waardoor deze voldoet aan de term schone grond. Nader onderzoek is in principe niet noodzakelijk. Ondanks dat een of meer van de monsters zeer licht is verontreinigd, zijn er, voor zover onderzocht, vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren voor activiteiten zoals bijvoorbeeld bewoning, atelier, bedrijfsruimte, openbare ruimte op de onderzochte (deel)locatie. De lichte verontreinigingen zijn daarom in de regel geen belemmering voor het aanvragen/ verkrijgen van een bouwvergunning.

Omdat in geen van de geanalyseerde monsters verontreinigingen zijn aangetoond, zijn er, voor zover onderzocht, vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren voor activiteiten zoals bijvoorbeeld bewoning, atelier, bedrijfsruimte, openbare ruimte op de onderzochte (deel)locatie. De lichte verontreinigingen zijn daarom in de regel geen belemmering voor het aanvragen / verkrijgen van een bouwvergunning.

Het betreft hier enkel het planologisch regelen van het splitsen van 1 (bestaande) woning naar 3 woningen. De locatie heeft reeds de bestemming 'wonen'.

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect bodem is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden is een wettelijke verplichting.

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening.

De regels ten aanzien van archeologie zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

In februari 2010 is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan. De conclusie uit dat onderzoek luidt als volgt:

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van Nederland bevindt het plangebied zich grotendeels in een gebied met een lage indicatieve archeologische waarde. De noordwesthoek van het plangebied bevindt zich binnen een gebied met een hoge indicatieve archeologische waarde. Dit is eveneens aangegeven op de CultuurHistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland. Op deze kaart valt de overgang van de lage en hoge waarde echter samen met de begrenzing van het plangebied, waardoor zich binnen het plangebied nauwelijks oppervlakte met een hoge waarde bevindt.

Het noordwestelijk deel van het plangebied is bebouwd met pluimveeschuren, welke voorzien zijn van een fundering maar die niet zijn onderkelderd. Tijdens de aanleg van de schuren is het waarschijnlijk dat (een deel van) het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord is geraakt. In het zuidoostelijk deel van het plangebied heeft in de 19^e eeuw en mogelijk begin 20^e eeuw een zandweg gelegen. Het bodemprofiel zal door ontwikkeling van deze weg vermoedelijk niet dieper verstoord zijn dan de huidige bouwvoor. Het overige deel van het plangebied is voor zover bekend alleen in agrarisch gebruik geweest. Hier mag verwacht worden dat de bodem, afgezien van de bouwvoor, minimaal verstoord is.

In het noordwestelijk deel van het plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Door de aanleg van een eerdlaag ook wel bekend als een plaggendeek of esdek zijn mogelijk aanwezige archeologische resten goed bewaard gebleven. De archeologische resten komen voor onder de eerdlaag en in de top van de dekzandrug. Het zuidoostelijk deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Door het ontbreken van een eerddek is de kans groot dat eventueel aanwezige archeologische resten en sporen zich in de bouwvoor bevinden. Deze zullen daardoor vermoedelijk verstoord zijn.

Op basis van bovenstaande gegevens wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. In april 2010 is een verkennend archeologisch (veld)onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder is de conclusie uit dat rapport verwoord.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied grotendeels intact is. In de noord-westelijke hoek van het plangebied, ten westen van de bebouwing, zijn hoge enkeerdgronden aangetroffen, met daaronder een volledig intact podzolprofiel, inclusief de oude bosbodem. In een zone ten oosten en zuiden hiervan zijn (deels) intacte veldpodzolen aangetroffen en op het oostelijke terreindeel beekerdgronden.



Ter plaatse van de enkeerdgronden en de veldpodzolen zijn houtskool-fragmenten aangetroffen en ter plaatse van de enkeerdgrond ook een fragment vermoedelijk laat-middeleeuws aardewerk.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het esdek, waar een intacte bosbodem aanwezig was, de kans op aanwezigheid van vindplaatsen laag is. Het oostelijke terreindeel, waar beekeerdgronden zijn aangetroffen, behoudt de verwachte lage trefkans. Het gebied waar hoge enkeerdgronden en veldpodzolen zijn aangetroffen, een hoge archeologische trefkans heeft voor archeologische resten. Binnen dit terreindeel bestaan de geplande werkzaamheden uit de sloop van de bestaande bebouwing, de nieuwbouw van een woning en de aanplant van een hoogstamboomgaard. Geadviseerd wordt om de sloop van de ondergrondse delen van de twee kippenschuren en het ontgraven van de bouwput voor de nieuwe woning (die grotendeels ter plaatse van de twee schuren zal worden gerealiseerd) archeologisch te begeleiden.

Bij het aanplanten van de hoogstamboomgaard zal de bodem lokaal tot 50 cm –mv worden verstoord. Omdat het eerdek/oude bosbodem hier een dikte van ten minste 65 cm heeft, vormt de aanplant zelf niet direct een bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische waarden, aangezien het sporenvlak direct onder de eerddlaag/bosbodem wordt verwacht. Als de boomgaard in de toekomst gerooid wordt, kunnen echter wel diepere verstoringen optreden. Het verdient dus de aanbeveling hier een karterend/waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren. Voor zowel het uitvoeren van een archeologische begeleiding als het graven van proefsleuven is een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen (PvE) noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat wat betreft het aspect archeologie er geen belemmeringen geconstateerd zijn voor de realisatie van de woning binnen het plangebied. In dit geval betreft het enkel de werkzaamheden ten aanzien van de (bouw) van de woning (slopen en aanplanten/rooien is niet relevant en de gegevens daarvan zijn ons ook niet bekend).

Onderhavig project betreft enkel het planologisch regelen van het splitsen van 1 woning naar 3 woningen. Er vinden geen bodemingrepen plaats die mogelijke archeologische waarden kunnen verstoren. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan ook geen nadere aanduiding ten aanzien van archeologie of cultuurhistorie.

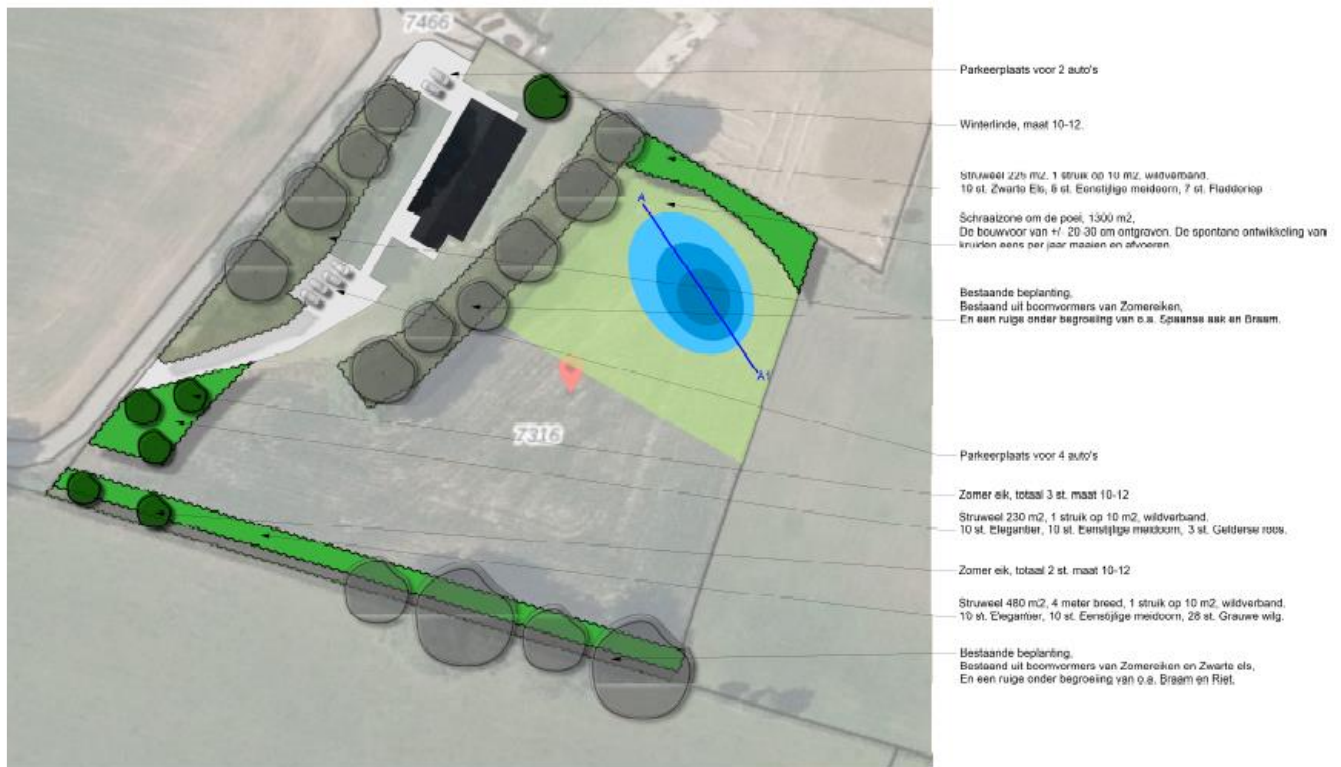
Concluderend:

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.3 Erfopzet en landschappelijke inpassing

Een erf- en landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van de procedure aanvraag omgevingsvergunning. Door Esselink Hoveniers is een inpassingsplan, d.d. 21-10-2020 gemaakt (zie navolgend figuur 5 en bijlage 2).



Figuur 5: plan voor landschappelijke inpassing

Het plangebied bevat de voormalige bedrijfswoning en de betreffende vrijstaande woning welke gesplitst wordt. Bij het ontwerp is destijds uitgegaan van een zogenaamde 1 erfprincipe. De woningen zijn daartoe op een bepaalde manier ten opzichte van elkaar gesitueerd en worden ontsloten door één toegangsweg, hierdoor vormen ze dus samen één erf. Dit draagt eveneens bij aan het behoud van het dakenlandschap, wat kenmerkend is voor de omgeving. De bestaande eikensingels op het terrein worden behouden. Daarnaast wordt er diverse nieuwe beplanting aangeplant. Bij nieuwe beplanting worden streekeigen soorten toegepast. De beplanting zorgt voor een duidelijke erfafscheiding. In het zuiden-oosten van het perceel wordt een amfibieënpoel gerealiseerd. Bij de keuze voor de nieuw in te passen groenelementen wordt aan gesloten bij de bestaande structuur/reliëf van het landschap en bij de reeds bestaande/aanwezige (streekeigen) soorten.

Initiatiefnemer wordt verplicht om binnen 18 maanden nadat er sprake is van een onherroepelijke Omgevingsvergunning de inpassing gerealiseerd te hebben en vervolgens duurzaam in stand te houden.



4.4 Flora en Fauna

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

Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten flora en fauna niet worden gefrustreerd. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming.

Er vinden geen fysieke bouwkundige ingrepen plaats. Het bestaande gebouw is reeds 'opgedeeld' in 3 woningen (eenheden). Voorliggend initiatief voorziet enkel in het splitsen van een bestaande woning en de daarbij behorende planologische regeling.

Onderstaand wordt in het kort het advies uit het QS Flora en Fauna onderzoek uit 2010 opgesomd:

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van soorten en natuurgebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen.

In maart 2010 is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van het vigerende/huidige bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder verwoord.

De schuren binnen het plangebied zijn voor een deel toegankelijk als broedplaats voor enkele algemene broedvogels. De aanwezige houtsingels zijn eveneens geschikt voor algemene broedvogels. Mogelijk maakt de sperwer hiervan ook gebruik. Over het algemeen kan schade aan broedvogels voorkomen worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren.

Het plangebied vormt verder een geschikt habitat voor steenuilen vanwege de aanwezigheid van bebouwing, die kan dienen als schuilmogelijkheid en uitkijkpost, landschappelijke structuren en fruitbomen. Bij de boerderij bevindt zich een steenuilennestkast. Of deze in gebruik is geweest door een steenuil is niet bekend. Door het handhaven van de groenstructuren en het uitvoeren van het inrichtingsplan wordt het leefgebied van de steenuil niet aangetast, maar zelfs verbeterd. Geadviseerd wordt om een nieuwe nestkast te realiseren binnen het plangebied. Deze nieuwe nestkast kan tegemoet komen aan het verlies van schuilgelegenheid door de sloop van de schuren.

De te slopen schuren zijn weinig geschikt voor het vormen van vleermuiskolonies. Er is geen sprake van een vaste rust- en verblijfsplaats van vleermuizen.



Bij langdurige leegstand kan de steenmarter de schuren gaan betrekken. Met name de ruimte tussen het dak en de tempexplaten zijn daarvoor geschikt. Om te voorkomen dat de steenmarter van de bebouwing gebruik gaat maken, wordt geadviseerd om alle tempexplaten te verwijderen. Indien blijkt dat tijdens het verwijderen van de platen sprake is van een verblijfplaats van de steenmarter, kan voor de soort een eenvoudig alternatief verblijf worden aangelegd, bijvoorbeeld in de bestaande houtsingel.

Door de aanleg van een poel kunnen diverse amfibieënsoorten van het plangebied gebruik maken. De omgeving ten noorden van het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van een populatie boomkikkers. Momenteel is het plangebied voor deze soort als habitat ongeschikt. De aan te leggen poel kan voor de boomkikker geschikt worden gemaakt, door de poel ondiep te maken zonder aanwezigheid van vissen. De poel dient hierbij op een zonnige plek te liggen met voldoende vegetatie rondom, het liefst bramenstruiken. Hierdoor is het mogelijk dat de zeldzame boomkikker er gebruik van gaat maken. Dit is geen verplichting, maar een vrijblijvend advies van het onderzoeksbureau.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van het plangebied. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat wat betreft het aspect natuurwaarden er geen belemmeringen geconstateerd zijn voor de realisatie van de woning binnen het plangebied.

In de volgende paragrafen wordt het huidige initiatie (aanvullend) bekeken en getoetst.

4.4.1 Gebiedsbescherming Natura2000

Natura2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is het Korenburgerveen in Winterswijk dat zich op ca. 12 kilometer afstand bevindt.

Gezien de grote afstand, tussenliggende verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kernen Varsseveld, Lichtenvoorde en Aalten en de beperkte omvang van het voorgenomen project aan Het Heusinkveld te Varsseveld, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura2000 gebieden.

Dit blijkt ook uit de Handreiking Woningbouw en Aeries, gemaakt door Rijksoverheid en gepubliceerd in januari 2020. Bij een afstand van meer dan 8 kilometer resulteert zelfs de realisatie en de aanwezigheid van 50 woningen nog niet in een depositiebijdrage ter hoogte van het Natura2000 gebied.



Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

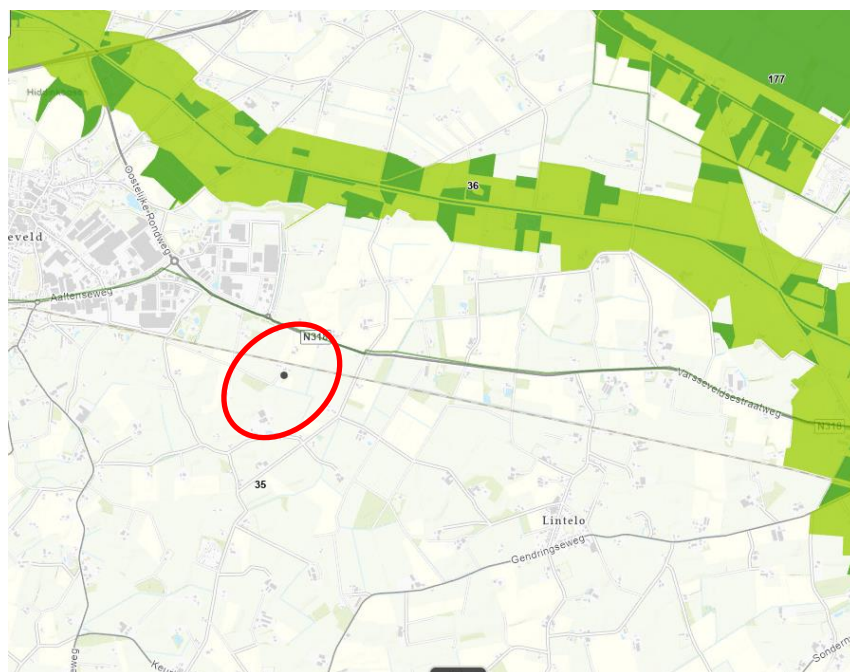
Figuur 6: Tabel uit Handreiking en Aeries

Concluderend:

Er vinden geen werkzaamheden plaats die van nadelige invloed kunnen zijn op Natura2000 gebieden. Het gaat hier enkel om het planologisch regelen van een woningsplitsing van 1 naar 3 woningen.

4.4.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten.



Figuur 7: Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)



Concluderend:

Er vinden geen werkzaamheden plaats die van nadelige invloed kunnen zijn op Natura2000 gebieden. Het gaat hier enkel om het planologisch regelen van een woningsplitsing van 1 naar 3 woningen.

4.4.3 Soortenbescherming

Er vinden geen fysieke ingrepen of werkzaamheden plaats. Er is derhalve verder geen onderzoek gedaan naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies.

Door het uitvoeren van grondwerkzaamheden, wordt mogelijk een veldmuis gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats van de veldmuis beschadigd en vernield. Voor de veldmuis geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De veldmuis mag niet gedood worden als gevolg van werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling. Om te voorkomen dat een veldmuis gedood wordt, dient deze verjaagd of weggevangen te worden. Als dat niet mogelijk is, dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode of dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Concluderend:

Het aspect Flora en Fauna vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het aanleggen/uitvoeren van de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de adviezen uit het rapport Flora en Fauna uit 2010.

4.5 Geluid

De 2 toe te voegen (nieuwe) woningen komen te liggen binnen de bestaande bebouwing. Een akoestisch onderzoek (Van der Boom, d.d. 08-02-2010) maakt reeds deel uit van het vigerende bestemmingsplan. Destijds is reeds rekening gehouden met het aspect geluid en de mogelijk te nemen maatregelen. Het woongebouw is als geheel beoordeeld op de noodzakelijke afstanden en geluidsbelastingen. Onderhavig project betreft enkel het planologisch regelen van het (intern) splitsen van 1 woning naar 3 woningen binnen de bestaande hoofdbouwmassa. Er vindt derhalve geen wijziging plaats ten aanzien van de geluidsbelasting (bijv. van het railverkeer).

Onderstaand in het kort de conclusie uit het desbetreffende rapport:

De invallende geluidbelasting wordt voor de Wet Geluidhinder getoetst voor spoor(wegen) met een geluidzone in de zin van deze wet, er wordt derhalve getoetst voor de spoorlijn. De geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn op de gevel van de woning bedraagt 49 dB.

De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai wordt niet overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden. Er hoeft voor de woning geen hogere waarde te worden aangevraagd.



Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering GA_k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning tenminste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA_k . De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Conform de Wgh dient te worden uitgegaan van 49 dB railverkeerslawaai. Bij een maximale invallende geluidbelasting van 49 dB op de verdieping is de minimum GA_k vereist van 20 dB(A) voor de gevels van de verblijfsgebieden van de woning.

Bij standaard voorzieningen als dubbel glas, een goede kierdichting op bewegende delen en ventilatieroosters met een geluidisolatie R_{qA} van minimaal -2 dB wordt aan een GA_k van 20 dB(A) voldaan. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Concluderend:

Ten aanzien van geluid is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 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).

Met het toevoegen van de 2 extra woningen zullen de verkeersbewegingen licht toe nemen. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto-)verkeersbewegingen per werkdagemaal (norm crow.nl).

Door middel van de NIBM-tool is berekend of het extra verkeer invloed heeft op de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM).



In figuur 7 is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	32
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 8: NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven- en milieuzonering

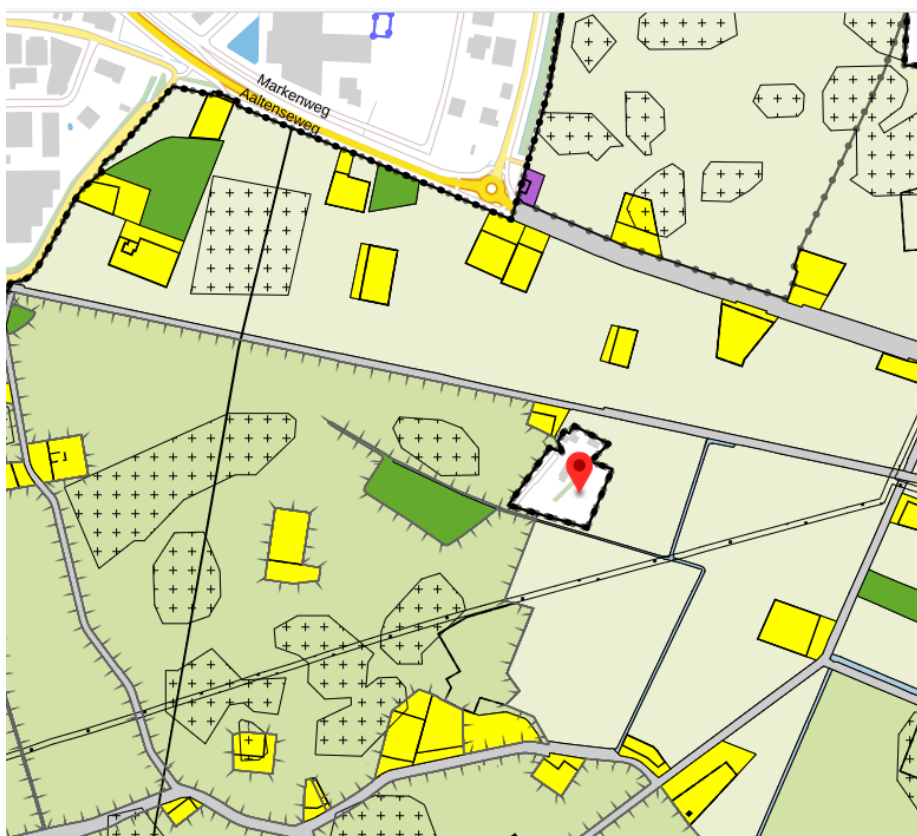
Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht 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.

De publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009, bevat richtafstanden tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies waarmee rekening gehouden dient te worden bij het toewijzen van nieuwe functies in een gebied.

In de nabijheid van de planlocatie liggen voornamelijk locaties met de enkelbestemming "wonen". Rondom, op ruimere afstand, bevinden zich diverse agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde en daarmee maatgevende agrarisch (melkrundvee) bedrijf ligt ten zuiden van de locatie op ca. 200 meter. De richtafstand uit de VNG (milieucategorie 3.2) bedraagt 100 meter. Er wordt ook geen nieuwe functie toegevoegd (de bestemming is en blijft 'wonen'). De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de minimale afstand en heeft derhalve geen negatief effect op het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf.





Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplankaart met daarop de diverse bestemmingen in de omgeving

Concluderend:

Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de (ontwikkelingsmogelijkheden van) bedrijven- en milieuzonering, er geen belemmeringen geconstateerd zijn voor de beoogde ontwikkeling op deze planlocatie.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op deze regelgeving.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) regelen hoe de veiligheidsafstanden en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico rond inrichtingen wordt vastgesteld.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).



Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes

Vanaf 1 juni 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo- bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn regels opgenomen voor onder andere de opslag van zwart buskruit, en ontplofbare stoffen die worden gebruikt bij slopen, seismische onderzoek. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Besluit ruimte

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

Activiteitenbesluit

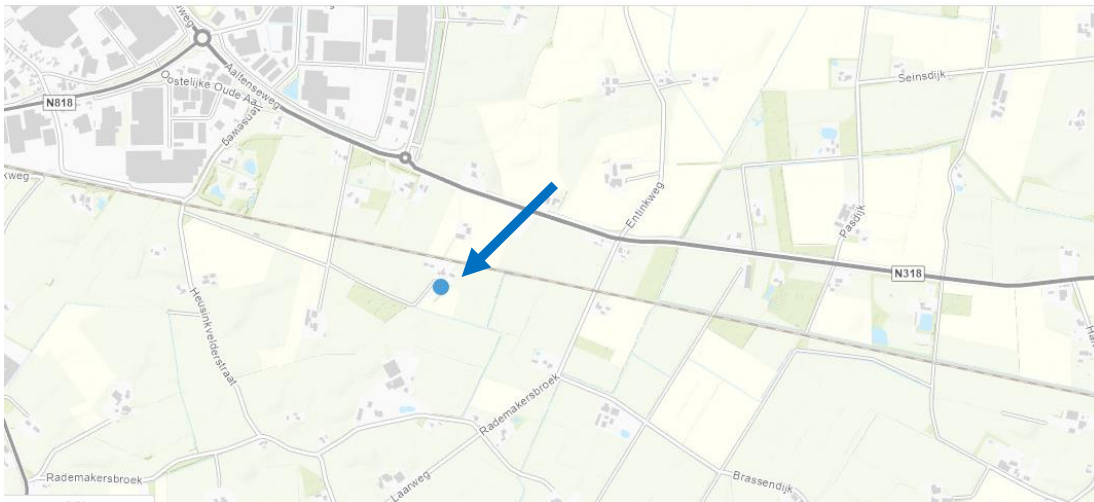
Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en – regelinstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m³) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

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.



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



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

Concluderend:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Water

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

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 laaggelegen 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?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	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?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEH of SED-water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	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

In onderhavige situatie neemt het bebouwd oppervlak niet toe.

Er vindt enkel een planologische wijziging plaats: splitsen van 1 woning naar 3 woningen. Het hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem (lozing op de aanwezige drukriolering mag niet). Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

Concluderend:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



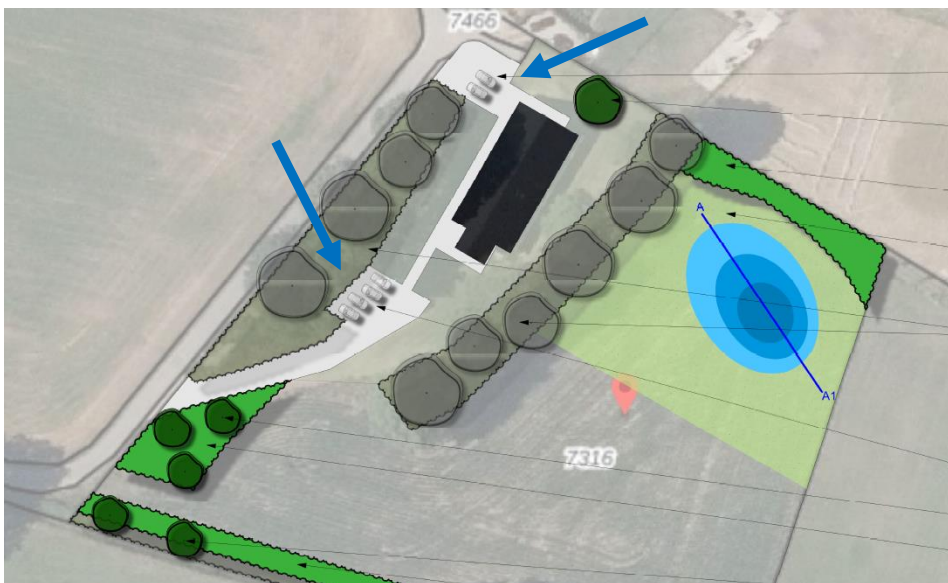
4.10 Verkeer en parkeren

Qua verkeersbewegingen zal er met de komst van twee extra woningen een lichte toename optreden van het aantal verkeersbewegingen. Het CROW hanteert een norm van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal. De openbare (doodlopende) weg Het Heusinkveld is rond 2014-2015 nieuw aangelegd en is voorzien van een asfalt laag. Het betreft een weg waar slechts enkele woningen aan liggen. De weg is een geasfalteerde weg en kwalitatief goed berijdbare weg. Personenauto's kunnen elkaar passeren.

Volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) valt de openbare weg Het Heusinkveld onder de functiecategorie 'erftoegangsweg' (ETW) buiten de bebouwde kom (bubeko). Op wegen met een erffunctie, ofwel de verblijfsgebieden, staat de verblijfsfunctie centraal. Alle verkeersdeelnemers ontmoeten elkaar op deze weg. Daardoor is het verkeersbeeld onvoorspelbaar en kan het snel wijzigen, er zijn potentiële conflicten tussen alle verkeerssoorten. Dat is inherent aan dit soort wegen. Binnen de gemeente liggen diverse vergelijkbare wegen als Het Heusinkveld. Het Heusinkveld heeft daarbij het voordeel een doodlopende weg te zijn. De verkeersintensiteit is relatief laag, het zijn vooral de aanwonenden (en bestemmingsverkeer) die gebruik maken van de weg.

Het Heusinkveld kan om bovengenoemde redenen de geringe toename van 16 extra verkeersbewegingen (auto's) prima aan en heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Tevens dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein). Het bestemmingsplan gaat uit van de meest recente CROW norm, in dit geval (uitgaande van 'tussen/hoek') is dat 2,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal zullen er dus minimaal 7,2 auto's gestald moeten kunnen worden. Het bestaande erf biedt reeds voldoende ruimte om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte. In het eindbeeld worden er in totaal 6 stuks (nieuwe/ extra) parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee er ruimschoots 8 auto's geparkeerd kunnen worden. Verder biedt het erf voldoende ruimte om evt. extra auto's te kunnen laten parkeren, zonder daarmee overlast te geven of onveilige situaties te creëren. Er wordt geen parkeerdruk op de omgeving afgewenteld.



Figuur 11: situatietekening met aanduiding parkeerruimte (blauwe pijlen)



Concluderend:

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Concluderend: Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”, in dit geval de omgevingsvergunning. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden toegepast wanneer een activiteit is opgenomen in onderdeel C of onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

M.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht kan ontstaan doordat:

- de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage;
- voor de Wet natuurbescherming een passende beoordeling nodig is;
- de activiteiten zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De beoogde ontwikkeling betreft de splitsing van een woning naar 3 woningen. Dit kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject. Een stedelijke ontwikkeling met een oppervlakte vanaf 100 hectare of vanaf 2000 woningen wordt genoemd in lijst D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage. Deze drempels worden met dit planproject uiteraard niet overschreden.

Ondanks dat de drempels niet worden overschreden, geldt er wel een vormvrije m.e.r. Beoordeling. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante (milieu)aspecten beschreven (zie hoofdstuk 4 ‘Omgevingsaspecten’ en de diverse getoetste relevante milieuaspecten). Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan geldende regels en beleid.

Concluderend:

De beoogde ontwikkeling (er wordt enkel een woning gesplitst binnen de bestaande hoofdbouwmassa) leidt niet tot een bijzondere omstandigheid die bepalend is voor het besluiten tot een MER-procedure.



5 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project 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 project waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure- en planschadeovereenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te komen tot een vergunning wordt de uitgebreide WABO-procedure gevolgd: artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo.

De huidige bewoners van de te splitsen woning zijn geïnformeerd omtrent het initiatief. Zij hebben op voorhand geen directe bezwaren. Overige omwonenden zijn niet geïnformeerd.

De ontwerpvergunning zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Daarna zullen eventuele zienswijzen worden beoordeeld en volgt de definitieve besluitvorming. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen (bij de Rechtbank) en later hoger beroep (bij de Raad van State).



6 CONCLUSIE

6.1 Conclusie

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante aspecten voor een goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat het planproject waarbij 1 woning gesplitst wordt in 3 woningen, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.



BIJLAGEN

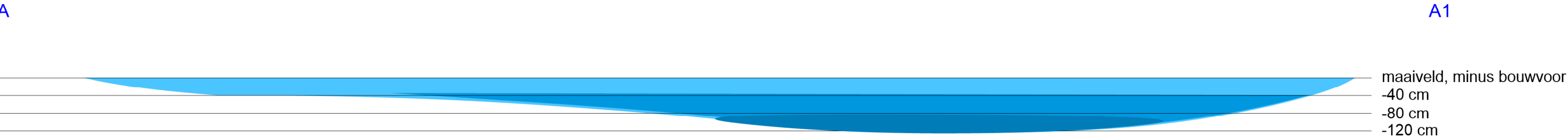
1. Tekeningen project
2. Landschappelijke erfinpassing





- Parkeerplaats voor 2 auto's
- Winterlinde, maat 10-12.
- Struweel 225 m2, 1 struik op 10 m2, wildverband.
10 st. Zwarte Els, 5 st. Eenstijlige meidoorn, 7 st. Fladderiep
- Schraalzone om de poel, 1300 m2,
De bouwvoor van +/- 20-30 cm ontgraven. De spontane ontwikkeling van
kruiden eens per jaar maaien en afvoeren.
- Bestaande beplanting,
Bestaand uit boomvormers van Zomereiken,
En een ruige onder begroeiing van o.a. Spaanse aak en Braam.
- Parkeerplaats voor 4 auto's
- Zomer eik, totaal 3 st. maat 10-12
Struweel 230 m2, 1 struik op 10 m2, wildverband.
10 st. Elegantier, 10 st. Eenstijlige meidoorn, 3 st. Gelderse roos.
- Zomer eik, totaal 2 st. maat 10-12
- Struweel 480 m2, 4 meter breed, 1 struik op 10 m2, wildverband.
10 st. Elegantier, 10 st. Eenstijlige meidoorn, 28 st. Grauwe wilg.
- Bestaande beplanting,
Bestaand uit boomvormers van Zomereiken en Zwarte els,
En een ruige onder begroeiing van o.a. Braam en Riet.

Doorsnede poel, schaal 1op100



Opdrachtgever: **D. Teeuwsen**

Onderdeel: **Landschappelijke inpassing**

Projectlocatie: **Het Heusinkveld 5,
7051 HZ Varsseveld**

Formaat: **A2** Schaal: **1:500** Tekeningnr.: **SO-02**

Getekend: **G.Huurneman** Datum: **21-10-2020** Gewijzigd: **31-05-2021**