

**Motivering wijziging omgevingsplan
“Buitengebied, Kapelweg 13-13a Sinderen”**



Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde
info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeleelvoudigd 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, verworpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging planlocatie	4
1.3 Huidig planologisch kader	5
1.4 Participatie voorbereidingsfase	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Beschrijving van het plan	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
3. Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Omgevingswet	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	16
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland	17
3.3 Regionaal beleid	19
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	19
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	20
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	21
3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek	22
3.4.4 Uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek	22
3.4.5 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen	25
3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	26
3.4.7 Welstand	27
4. Omgevingsaspecten	28
4.1 Bodem	28
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.3 Natuur	33

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	33
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ...	35
4.3.3 Soortenbescherming	36
4.4 Geluid.....	37
4.5 Luchtkwaliteit	40
4.6 Geur	42
4.7 Milieubelastende activiteiten	43
4.8 Omgevingsveiligheid	44
4.9 Water	46
4.10 Mobiliteit en parkeren	49
4.11 Kabels en leidingen	50
4.12 Milieueffectrapportage	51
4.13 Gezondheid.....	51
4.14 Duurzaamheid	52
5. Juridische planopzet	53
5.1 Algemeen	53
5.2 Specifieke regels over functies.....	53
5.3 Algemene regels over functies.....	54
5.4 Regels ter bescherming van waarden en objecten.....	54
5.5 Overgangsregels	55
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	56
6.1. Economische uitvoerbaarheid	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen

1. Erfinpassing
2. Bodemonderzoek
3. Archeologisch onderzoek
4. Quicksan natuurwaarden
5. Nader onderzoek steenuilen
6. Stikstofonderzoek
7. Digitale watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Kapelweg 13-13a te Sinderen, in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek, bestaat het voornemen om nieuwe woningen te realiseren in samenhang met beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en sloop van de meeste bedrijfsbebouwing c.q. verwijdering van mest- en voeropslagen. In de bestaande situatie is op deze locatie sprake van een melkrundveehouderijbedrijf. De agrarische functie zal worden omgezet naar een woonfunctie. De twee huidige bedrijfswoningen op nummers 13 en 13a zullen hierdoor reguliere woningen worden. De bestaande boerderij op nummer 13 betreft een gemeentelijk monument. Verder wordt voorzien in twee extra vrijstaande woningen op het bestaande erf en één nieuwe vrijstaande woning op een iets verderop te realiseren nieuw erf met een woonfunctie. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het Uitnodigingskader Wonen buitengebied gemeente Oude IJsselstreek biedt voor woningbouw in het buitengebied.

Binnen de regels van het geldende omgevingsplan is het niet toegestaan om extra woningen te realiseren op het huidige erf c.q. een nieuwe woning te realiseren op een nieuw erf. Het initiatief past echter wel binnen de hierop betrekking hebbende beleidsregels. Daarom wordt ingestoken op een buitenplanse procedure in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt daarvoor vooralsnog gewerkt volgens de systematiek van TAM-IMRO.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Sinderen. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Varsseveld, sectie C, nummers 2504 en 2505 (gedeeltelijk), en heeft een totale oppervlakte van 30.474.m². Het betreft momenteel een agrarisch erf met aangrenzende agrarische cultuurgronden. De op en rondom het terrein gelegen groenelementen blijven grotendeels behouden en worden aanzienlijk uitgebreid en versterkt met dit plan.



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

De planlocatie wordt aan de westzijde begrensd door de Kapelweg en aan de noordzijde door de Wissinklaan. Aan de zuid- en oostzijde van de locatie bevinden zich agrarische cultuurgronden. In de directe omgeving bevinden zich naast agrarische cultuurgronden en meerdere kleine bosjes, overwegend burgerwoningen en agrarische bedrijven. Op een afstand van circa 430 meter ten noorden van de planlocatie bevindt zich een landgoed. De meest nabijgelegen veehouderijen zijn:

- een agrarisch bedrijf op de locatie Kapelweg 34 op een afstand van 93 meter;
- een melkrundveehouderij op de locatie Wissinklaan 16-16a op een afstand van 270 meter;
- een melkrundveehouderij op de locatie Kroezendijk 12 op een afstand van 380 meter;
- een varkenshouderij op de locatie Harterinkdijk 25 op een afstand van 490 meter.

De afstanden zijn gemeten tussen de grens van de planlocatie en de grenzen van de agrarische bouwvlakken. Verderop bevinden zich enkele niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De kern Sinderen bevindt zich op een afstand van ruim 1 kilometer meter van de planlocatie.

1.3 Huidig planologisch kader

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

Voor de gronden op de planlocatie geldt de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden', met een bouwvlak op een deel van de locatie, en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Ter plaatse van het bouwvlak geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee

bedrijfswoningen. Daarnaast gelden voor de gehele planlocatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groene ontwikkelingszone', 'overige zone – Houtwal', 'overige zone – Reliëf' en 'overige zone – Zandwegen'.

De enkelbestemming 'Agrarisch' is bedoeld voor agrarische doeleinden met alle hieraan gerelateerde functies. Binnen het bouwvlak zijn onder meer agrarische bedrijfsbebouwing en twee bedrijfswoningen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' betekent dat binnen de aangegeven delen van de planlocatie sprake is van een hoge archeologische verwachting. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² is archeologisch onderzoek nodig.

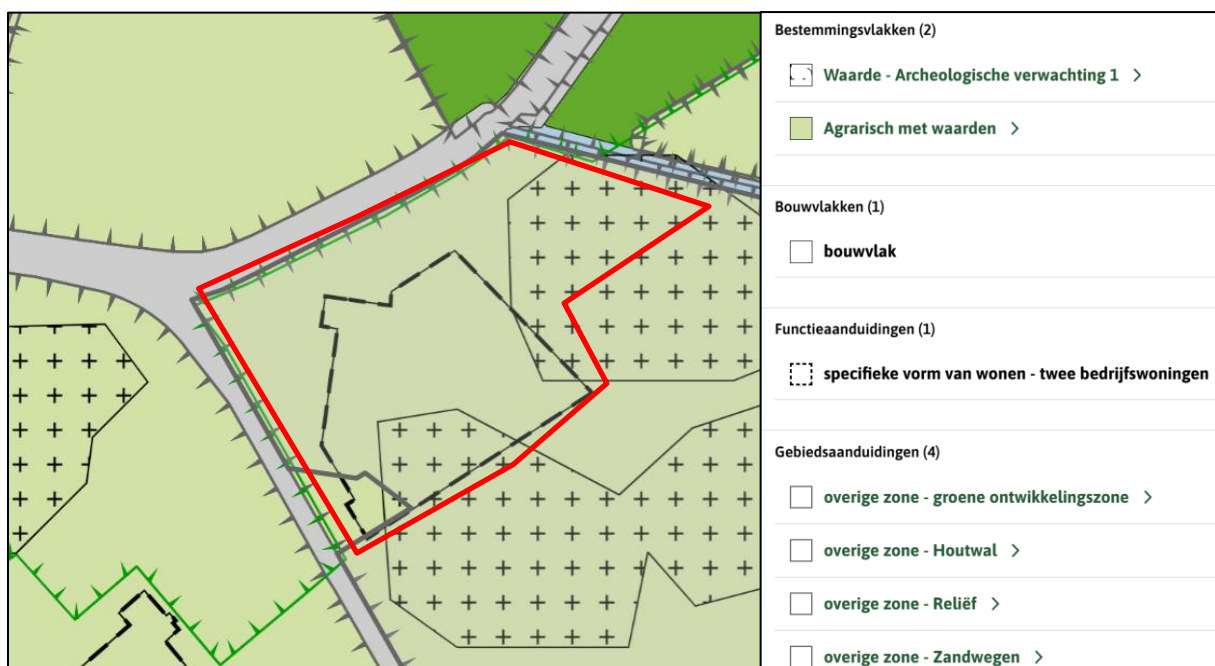
De gebiedsaanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' betekent dat de locatie is gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone, die zijn oorsprong vindt in de Omgevingsverordening Gelderland. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden. Bij ontwikkelingen in de Groene ontwikkelingszone moet per saldo sprake zijn een versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Houtwal' zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de beslotenheid en het houtwallenlandschap.

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Reliëf' zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het reliëf van de bodem.

De gronden van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Zandwegen' zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van zandwegen.

Op grond van het omgevingsplan en de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen is de beoogde ontwikkeling voor twee extra woningen op het bestaande erf en een nieuwe woning op een nieuw erf niet mogelijk te maken. Dat betekent dat een buitenplanse procedure nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij is ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan volgens de systematiek van TAM-IMRO.



Figuur 2: uitsnede verbeelding met planlocatie rood omkaderd (bron: Regels op de kaart)

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Op 16 december 2021 heeft de raad ingestemd met het Participatiebeleid waarin de visie wordt beschreven van de gemeente Oude IJsselstreek op participatie. Dit heeft tot gevolg dat in de voorbereidingsfase bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen een participatieplan wordt opgesteld. Daarvan is in dit geval geen gebruik gemaakt, maar desondanks heeft er participatie plaatsgevonden.

De directe omgeving is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Daarbij is de opmerking gemaakt dat het ook nog wel jammer wordt gevonden dat er geen koeien meer in de wei staan. Verder zijn er geen opmerkingen op de beoogde plannen gekomen.

1.5 Leeswijzer

Een wijziging van het omgevingsplan volgens TAM-IMRO bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. De wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld van een motivering (voorliggend document), waarin de achtergronden van de wijziging zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het omgevingsplan. In de motivering worden de keuzes die bij de wijziging van het omgevingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

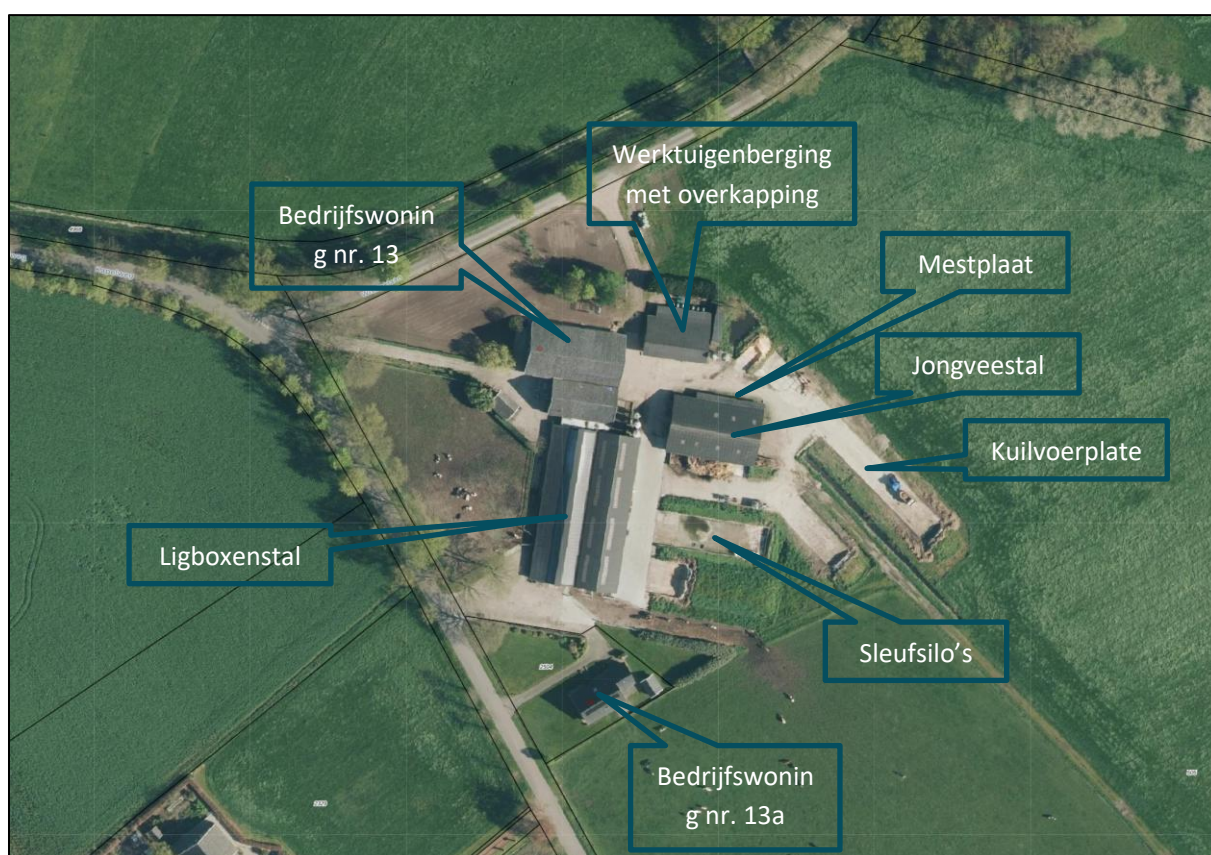
Hoofdstuk 2 van deze motivering bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten op de planlocatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat momenteel uit een agrarisch erf met aangrenzende agrarische cultuurgronden ten behoeve van een melkrundveehouderij. De locatie ontsluit via meerdere inritten op de Kapelweg en de Wissinklaan. Bij de op het erf aanwezige woningen is sprake van voldoende parkeergelegenheid.

Op het erf bevinden zich naast de twee bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken (op nummers 13 en 13a) een ligboxenstal (die in verbinding staat met de zich op deel van de oorspronkelijke boerderij bevindende melkstal (met tanklokaal, machinekamer, kantoor en eenlingboxen), een jongveeststal (met daarin ook een kleine werkplaats), een werktuigenberging, meerdere voeropslagen (sleufsilo's, kuilvoerplaten en voersilo's), een overkapping en een mestplaat voor vaste mest. Zie figuur 3 voor een weergave van de verschillende gebouwen en opslagen.



Figuur 3: luchtfoto met aanduiding gebouwen en opslagen (bron: kadastralekaart.nl)

Het bestaande groen binnen het plan (solitaire bomen, struiken en een haag) blijft behouden.

Zie figuur 4 tot en met 8 voor foto's met verschillende gezichtspunten op de planlocatie.



Figuur 4: zicht op planlocatie vanaf Kapelweg (met zicht op woning Kapelweg 13a)



Figuur 5: zicht op planlocatie vanaf Kapelweg (met zicht op woning Kapelweg 13a en bedrijfsbebouwing)



Figuur 6: zicht op planlocatie vanaf hoek Kapelweg-Wissinklaan



Figuur 7: zicht op planlocatie vanaf Wissinklaan (met zicht op woning/boerderij Kapelweg 13)



Figuur 8: zicht op planlocatie vanaf hoek Wissinklaan (met zicht op locatie nieuw erf en verderop het bestaande erf)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie door bedrijfsbeëindiging en functieverandering naar wonen. De bedrijfswoningen op nummers 13 en 13a (inclusief bijbehorende bouwwerken) blijven als zodanig onveranderd, maar worden qua toegestaan planologisch gebruik omgezet naar reguliere woningen. De bestaande boerderij op nummer 13 betreft een gemeentelijk monument.

Het grootste deel van de schuren en opslagen wordt gesloopt en verwijderd: de loopstal, de jongveestal, de voeropslagen (sleufsilos, kuilvoerplaten en voersilos), een overkapping bij de werktuigenberging en een mestplaat voor vaste mest. De bestaande werktuigenberging blijft staan als toekomstig bijgebouw voor de woning op nummer 13. Deze werktuigenberging heeft een oppervlakte van 215 m². Het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van 45 m² bij de woning op nummer 13 zal worden gehandhaafd, zodat het totaal aan bijgebouwen bij deze woning uitkomt op 260 m², wat een overschrijding betekent van de hier maximaal toegestane oppervlakte van 150 m² met 110 m². Door hiervoor ontwikkelpunten in te zetten is dit echter toch mogelijk te maken. Het totaal aan bijgebouwen bij de woning op nummer 13a voldoet aan het maximumoppervlak van 150 m².

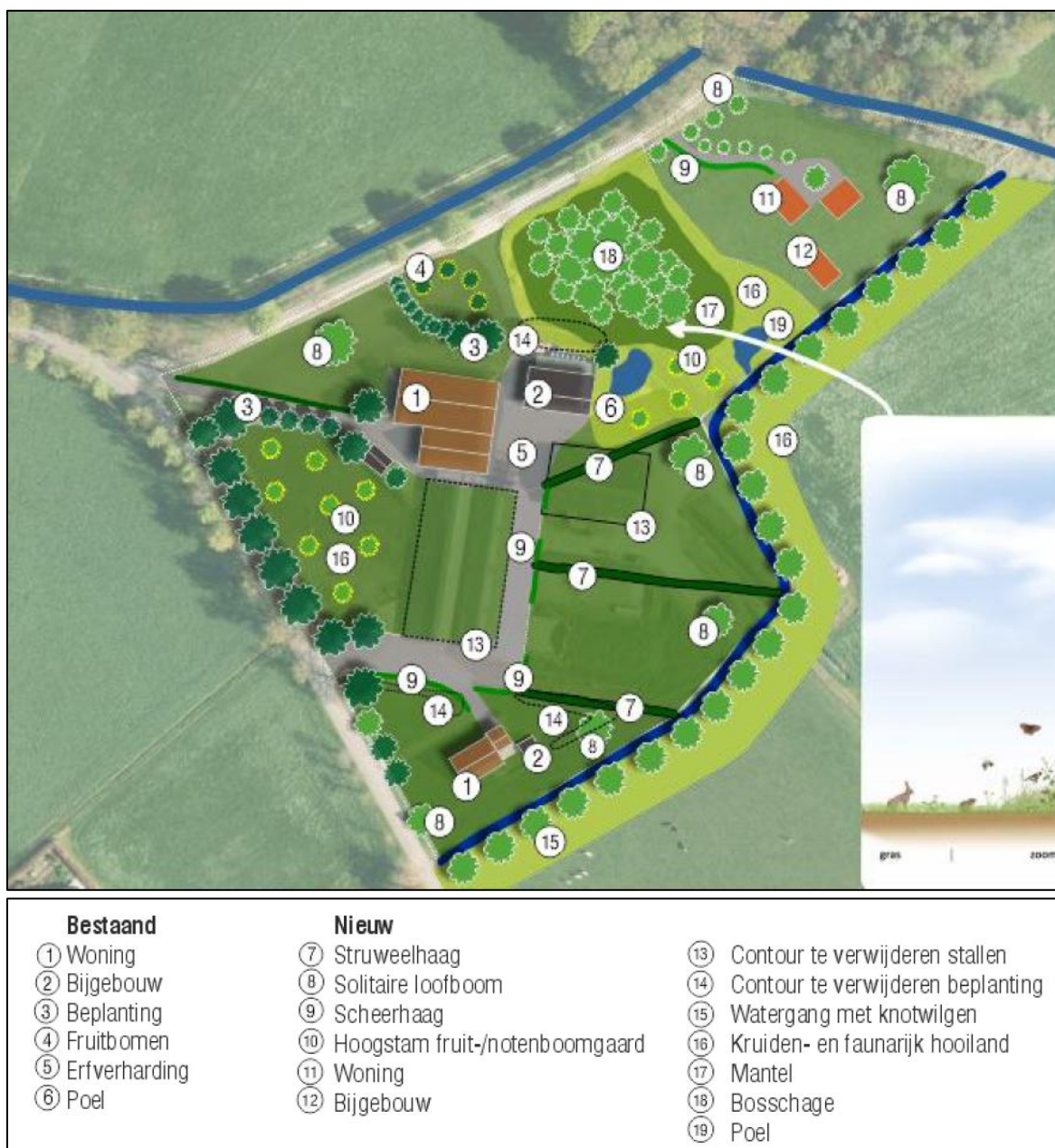
Aan het bestaande erf worden twee woonkavels van ruim 2.000 m² per kavel toegevoegd. De insteek is dat de twee hier nieuw te bouwen woningen worden uitgevoerd als schuurwoning, waarbij het uitgangspunt is om te werken met inpandige bijgebouwen, die voldoen aan het maximumoppervlak van 150 m².

Op het nieuwe erf zal één vrijstaande woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. Het totaal aan bijgebouwen op het nieuwe erf voldoet aan het maximumoppervlak van 150 m². De afstand tussen het bestaande en nieuwe erf bedraagt ruim 50 meter.

Alle te realiseren woningen worden aardgasvrij, levensloopbestendig en duurzaam uitgevoerd. Er wordt voorzien in een waterberging van voldoende capaciteit voor van daken en verhardingen afvloeiend hemelwater.

Voor het nieuwe erf wordt een eigen ontsluiting gerealiseerd op de Wissinklaan. De bestaande twee woningen wordt ontsloten via twee bestaande toegangswegen aan de Kapelweg. Ook de nieuwe woningen zijn via deze toegangswegen bereikbaar. Een bestaande toegangsweg aan de Wissinklaan komt hierbij te vervallen. Zowel op het bestaande als op het nieuwe erf is in de toekomstige situatie sprake van voldoende parkeercapaciteit om te kunnen parkeren op eigen grond.

In figuur 9 is de beoogde erfinpassing voor de planlocatie opgenomen (zie bijlage 1 voor het volledige erfinpassingsplan, met datum 3 oktober 2025, nummer 6887A, versie 1.1). De erfinpassing heeft zorgvuldig plaatsgevonden met aandacht voor klimaat, landschap en biodiversiteit. Vanwege de ligging in de Groene ontwikkelingszone is daarnaast een versterkingsplan opgesteld welke onderdeel uitmaakt van het erfinpassingsplan. In verband met de aanleg van een nieuw erf en de daarbij behorende voorwaarden (1m2 landschapselement voor 1m3 woning) beperkt de inpassing zich niet tot de standaard voorgeschreven erfinpassing, maar is ook voorzien in de aanleg van nieuwe landschapselementen.



Figuur 9: beoogde inpassing

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer er aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Beoordeling initiatief

De NOVI gaat niet concreet in op relatief kleinschalige lokale ontwikkelingen als de beoogde woningbouw in dit plan. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het plan bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat twee woonerven (één nieuw erf en één van agrarisch naar wonen om te zetten erf met twee extra woningen) worden gecreëerd met een prettig woonmilieu, met rust, groen en ruimte, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Omgevingswet

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

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

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

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

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

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

Beoordeling initiatief

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

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling initiatief

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

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS201501297/1/R4). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij dit initiatief is sprake van het realiseren van drie nieuwe woningen en het omzetten van 2 bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen in het buitengebied, zodat daarom geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

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

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

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

De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met

2030, met als streven twee derde betaalbaar.

- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van in totaal drie nieuwe vrijstaande woningen in het duurdere segment. Naar dit type woningen in het buitengebied is evident vraag. Het doel dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn impliceert dat ook nog steeds duurdere woningen kunnen worden gebouwd. Daarbij is het ook zo dat doorstroming plaats kan vinden van meer betaalbare woningen naar duurdere woningen, zodat hiermee meerdere doelgroepen worden bediend. Uiteraard levert het initiatief een bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in het algemeen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

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

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

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

- Regionaal waterprogramma;

- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Beoordeling initiatief

Het initiatief om op de planlocatie functieverandering van agrarisch naar wonen te laten plaatsvinden en daarbij drie vrijstaande woningen toe te voegen past binnen de provinciale omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen, dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Daarbij wordt door middel van zonnepanelen zoveel mogelijk voorzien in de eigen energiebehoefte, is sprake van een goed woon- en leefklimaat en draagt de landschappelijke inpassing bij aan het vergroten van de biodiversiteit op deze locatie.

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

- ruimtelijk beleid: geen specifieke aandachtspunten;
- milieubeleid: de planlocatie is niet gelegen in een stiltegebied of ander gebied waar beperkingen gelden vanuit het oogpunt van milieu;
- waterbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen provinciale beschermingszones ter bescherming van grondwater, oppervlaktewater of natte landnatuur;
- natuur- en landschapsbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen een ecologische verbindingszone, Gelders Natuur Netwerk, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur, maar wel binnen de Groene ontwikkelingszone. Daarop wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling met de beoogde inpassing leidt tot voldoende versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

De drie in het kader van de uitvoering van de omgevingsvisie vastgestelde beleidsdocumenten zijn niet van directe betekenis voor dit initiatief. Het onderwerp water komt aan de orde in paragraaf 4.9.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);

- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Beoordeling initiatief

De provinciale instructieregels voor erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zie de volgende paragrafen voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking daarvan. Daarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past. Verder geldt vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek een specifieke instructieregel voor landschap. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling moet namelijk rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Dat is meegenomen in de voor deze locatie opgestelde landschappelijke inpassing.

De planlocatie ligt niet in een gebied met specifiek beschermde waarden waarvoor op grond van de omgevingsverordening regels zijn gesteld met betrekking tot Gelders Natuur Netwerk, molenbiotoop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied. Wel is sprake van de ligging in de Groene ontwikkelingszone.

De planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van de Groene ontwikkelingszone. Het plangebied ligt in deelgebied 35. Dit is deelgebied IJzerlo – Silvolde. De kernkwaliteiten van de natuur en het landschap uit dit deelgebied bestaan uit:

- Kleinschalig kampenlandschap op dekzandruggen met de overgang naar het Oost-Nederlands Plateau bij Aalten.
- De evz Boven-Slinge verbindt de Slangenburg met het land van Winterswijk en Duitsland; modellen: das en ijsvogelvlieder.
- De evz Keizersbeek - Noorderbroek verbindt de bossen bij Anholt met Noorderbroek en Slangenburg; model: das.
- Parel Bosjes van Wissink: eeuwenoud bos op rijke zandgronden; groeiplaats zwarte rapunzel.
- Leefgebied steenuil.
- Leefgebied kamsalamander.
- Bijzondere, langgerekte dekzandrug met essen: Rug van IJzerlo
- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de beken, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen.
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

Als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling in de Groene ontwikkelingszone moeten de kernkwaliteiten van het gebied versterkt worden. Er bevinden zich geen negatieve effecten op bovenstaande kernkwaliteiten. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

In de Omgevingsverordening is verder een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast

moet een beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in paragraaf 3.4.7 in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering. Daaruit volgt dat bij het voorliggende initiatief voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Ter voorkoming van wateroverlast en tegengaan van droogte worden specifieke maatregelen getroffen in de vorm van het realiseren van een tweetal poelen en een sloot. Op deze manier wordt water vastgehouden binnen het plangebied. Voor het overige hoeven geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie te worden getroffen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

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

Beoordeling initiatief

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral daarom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 (zie paragraaf 3.3.2). Voorliggend initiatief voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan een bestaand voormalig agrarisch erf en een nieuw te realiseren woonerf en levert zodoende een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed(accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.

In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit de regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen maar ook klimaatadaptie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van drie vrijstaande woningen (twee op het bestaande erf en één op een nieuw erf), die zich weliswaar niet in het segment betaalbaar bevinden, maar waaraan wel aantoonbaar behoefte is. Daarnaast richt het initiatief zich specifiek op een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen. Er zal duurzaam en toekomstbestendig worden gebouwd en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing met aandacht voor klimaatadaptatie. Zie hiervoor ook de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Het initiatief sluit hiermee aan bij de Regionale Woonagenda 2023-2030. Het initiatief sluit tevens aan bij de Regionale woondeal 2022-2030, omdat er wordt voorzien in nieuw woningaanbod. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van drie vrijstaande woningen (twee op het bestaande erf en één op een nieuw erf) in het duurdere segment waaraan aantoonbare behoefte is in het buitengebied. Met

het plan wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij water en groen wordt aangelegd. Daarmee leidt het plan ook tot een vergroting van de biodiversiteit. In samenhang met de beoogde woningbouw worden op deze locatie voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en agrarische bedrijfsopslagen verwijderd. Zoals volgt uit hoofdstuk 4 zijn er geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen 'leven' en 'het maken' lopen als een rode draad door de toekomstvisie. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

- **Benut de stroom van de Oude IJssel**
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
- **Florerende Smart Industrie**
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
- **Vitaal platteland**
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
- **De allernieuwste energie**
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
- **Groene parels**
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
- **Gezond oud worden én gezond jong zijn**
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de

maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.

- **Het witte vel**

Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Beoordeling initiatief

De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd en worden uitgevoerd met zonnepanelen. Met voorliggend plan worden woningen toegevoegd waaraan behoefte bestaat. Hierbij wordt ingezet op een groene woonomgeving en het bevorderen van sociale cohesie door voor het bestaande erf invulling te geven aan het één-erfprincipe. Daarnaast wordt in de directe nabijheid een nieuw erf gerealiseerd waar de huidige eigenaren van de locatie Kapelweg 13 zullen gaan wonen. Door versterking en uitbreiding van het aanwezige groen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de vergroting van de biodiversiteit. Verder verdwijnen in samenhang met de beoogde woningbouw op deze locatie de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en agrarische bedrijfsopslagen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- De sociale huurvoorraad
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Beoordeling initiatief

In de woonvisie wordt perspectief geboden voor nieuwe kansen in het buitengebied. In dit geval wordt een nieuwe invulling gegeven aan een bestaand erf waar voorheen sprake was van agrarische bebouwing, waarbij wordt ingezet op sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en verwijdering van agrarische bedrijfsopslagen op deze locatie. In samenhang hiermee wordt iets verderop een nieuw erf met één woning ontwikkeld.

Conclusie

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

3.4.4 Uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek

Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek het zogenoemde Uitnodigingskader wonen buitengebied vastgesteld. In dit uitnodigingskader zijn nieuwe en ruimere mogelijkheden opgenomen voor ontwikkeling van woningbouw in het buitengebied, in ruil voor sloop van gebouwen die

vrijkomen in combinatie met inpassing van de plannen in het landschap. Ook biedt het uitnodigingskader ruimere en flexibelere mogelijkheden voor splitsing van woningen en de ontwikkeling van een landgoed.

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied is het belangrijkste doel van het uitnodigingskader. Door een alternatief te bieden voor vrijkomende en al vrijgekomen bebouwing in het buitengebied worden leegstand, verloedering en ongewenste activiteiten voorkomen. Ieder initiatief tot herontwikkeling dient te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hoe dat gebeurt moet inzichtelijk worden gemaakt in een erfinrichtingsplan.

Het beleid is gebaseerd op het idee dat ontwikkelruimte gecreëerd wordt en deze vervolgens weer wordt ingezet. Ontwikkelruimte creëren kan door sloop van gebouwen en/of door de aanleg van landschapselementen. Dit kunnen één of meer maatregelen zijn. Een combinatie van maatregelen is mogelijk. Met die maatregelen – waaraan afhankelijk van de omvang – punten worden toegekend, wordt ontwikkelruimte gecreëerd. De gecreëerde ontwikkelruimte kan vervolgens voor diverse ontwikkelingen ten behoeve van wonen worden ingezet. Dit kan op de locatie waar gesloopt is, maar ook op een ander erf of door de ontwikkeling van een nieuw erf. Ook kan ontwikkelruimte worden ingezet voor de vergroting van de op grond van het bestemmingsplan toegestane maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Ontwikkelruimte kan worden ingezet door het omvormen van (agrarische) bedrijven in het buitengebied naar wonen, maar ook op bestaande woonerven door de toevoeging van één of meerdere woningen.

Beoordeling initiatief

Benodigde ontwikkelpunten

Voor het bouwen van een vrijstaande woning geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Voor bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken geldt dat standaard sprake mag zijn van een oppervlak van maximaal 150 m² per woning. In de beoogde opzet is sprake van de realisatie van twee vrijstaande woningen met een inhoud van 750 m³ op het bestaande erf en één vrijstaande woning met een inhoud van 750 m³ op het nieuwe erf.

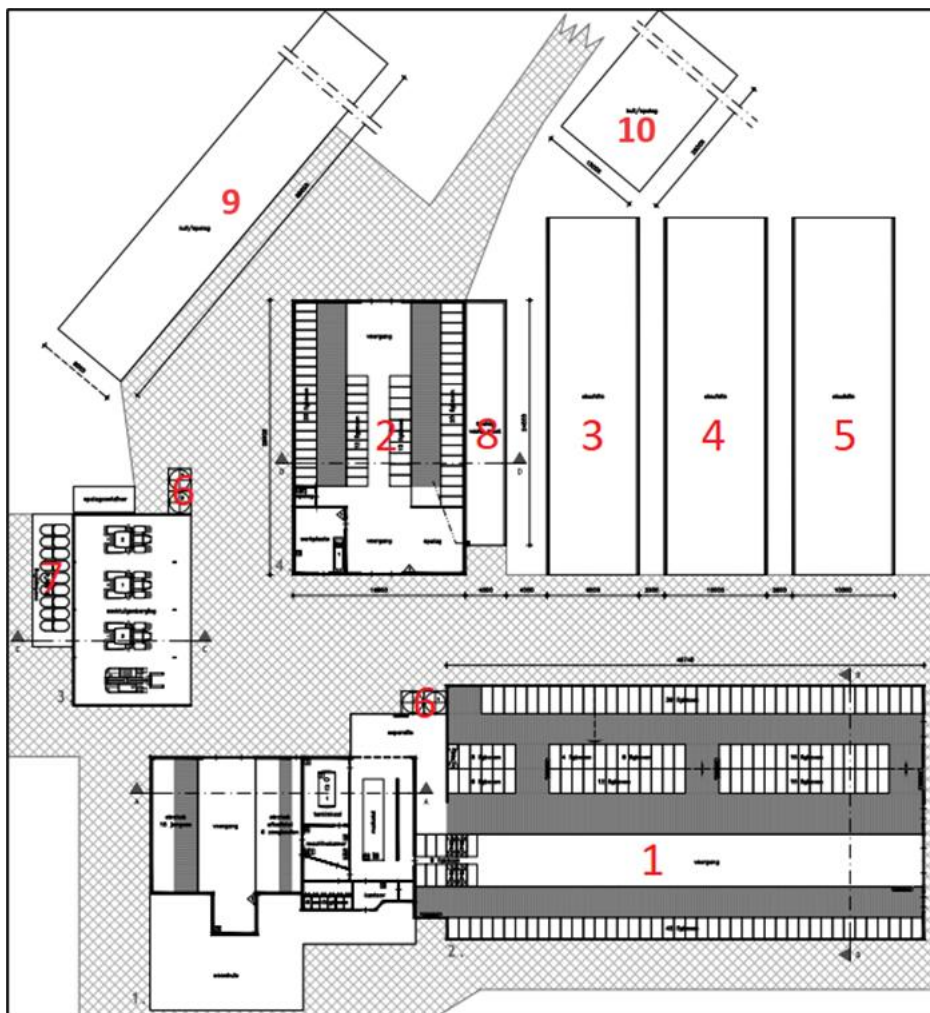
Voor de bestaande woning op nummer 13a wordt voldaan aan de maatvoeringseis van 150 m² aan bijgebouwen, maar voor de woning op nummer 13 niet wegens het gebruik van de bestaande werktuigenberging als bijgebouw (215 m²) plus een bestaand bijgebouw (45 m²) bij de woning. In totaal gaat het bij deze woning dus om 260 m² aan bijgebouwen, zodat er sprake is van een overschrijding met 110 m². Het is op grond van het Uitnodigingskader mogelijk om voor dit extra oppervlak punten in te zetten voor ontwikkelruimte. Voor de nieuwe woningen wordt ervan uitgegaan dat 150 m² aan bijgebouw(en) voldoende is, zodat hiervoor geen extra punten nodig zijn.

Het bovenstaande leidt tot de puntenscores in onderstaande tabel. Daaruit volgt dat in beginsel 404 punten benodigd zijn voor de ontwikkeling.

Nr.	Omschrijving	Maatvoering	Ontwikkelruimte totaal in punten
1	Vrijstaande woning op bestaand erf in m ³	750	120
2	Vrijstaande woning op bestaand erf in m ³	750	120
3	Vrijstaande woning op nieuw erf in m ³	750	120
4	Extra oppervlakte in m ² aan bijgebouwen (2 punten per 5 m ²)	110	44
Totaal			404

Beschikbare ontwikkelruimte

Voor het bepalen van de ontwikkelruimte is allereerst uitgegaan van sloop/verwijdering van alle op de milieutekening van 5 september 2017 aangegeven gebouwen en bouwwerken, met uitzondering van de als toekomstig bijgebouw bij de woning op nummer 13 te gebruiken werktuigenberging (zie figuur 2).



Figuur 10: milieutekening

Dat leidt tot de puntenscores in onderstaande tabel (de hierin opgenomen nummering correspondeert met de nummering in figuur 10). Hierbij is voor de jongveestal uitgegaan van aanwezigheid van asbest. De sloop van asbesthoudende gebouwen levert 15% meer ontwikkelruimte op. De puntenscores moeten per onderdeel na delen door 25 naar beneden worden afgerond.

Nr.	Omschrijving	Oppervlakte in m ²	Ontwikkelruimte in punten per 25 m ²	Ontwikkelruimte totaal in punten
1	Ligboxenstal	1256,2	4	200
2	Jongveestal (met asbest)	453,3	4	80
3	Kuilvoerplaat	315,0	1	12
4	Sleufsilo	350,0	1	14
5	Sleufsilo	350,0	1	14
6	Voersilo's (inclusief onderplaat)	20,2	1	0
7	Overkapping kalveriglo's	51,7	4	8
8	Mestplaat	96	1	3

9	Kuilvoerplaat	600	1	24
10	Kuilvoerplaat	250	1	10
Totaal				365

Er zijn 404 punten nodig om de ontwikkeling te kunnen verantwoorden. Hierbij worden 365 punten op eigen erf gegenereerd. Dit betekent dat er nog 39 punten moeten worden behaald om de ontwikkeling sluitend te hebben.

Berekening punten compensatie bouw woning

Voor een nieuw erf geldt een compensatie-opgave, waarbij per 25 m³ te ontwikkelen woongebouwen 25 m² aan landschapselementen moet worden aangelegd. Deze voorwaarde is aanvullend op de landschappelijke inpassing van het erf die standaard wordt verlangd. Voor een woning van maximaal 750 m³ geldt een compensatie-opgave van 750 m² aan landschapselementen.

Berekening landschapselementen voor ontwikkelpunten

Mede vanwege de ligging in de Groene ontwikkelingszone is ervoor gekozen om aanzienlijk meer oppervlak aan landschapselementen aan te leggen. De in totaal 5.177 m² aan landschapselementen leveren extra punten aan ontwikkelruimte op. Hiervan is 750 m² afgetrokken vanwege de verplichte opgave voor een nieuw erf bij een woning van 750 m³. Hierdoor is een overschot in punten van 5.177 m² welke overeenkomt met 51 punten. Zie voor deze uitgebreide berekening ook het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1).

Totaal overschot ontwikkelpunten

De totale ontwikkelruimte zou dan neerkomen op 365 + 51 = 416 punten. Na aftrek van de voor de nieuwe woningen en extra oppervlakte aan bijgebouwen benodigde ontwikkelruimte resteert er een overschot van 416 – 404 = 12 punten aan ontwikkelruimte. Deze punten kunnen in de toekomst eventueel worden gebruikt voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woningen of worden ingezet op een locatie elders.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het Uitnodigingskader wonen buitengebied.

3.4.5 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt op de planlocatie voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Hiermee wordt in de beoogde opzet zorggedragen voor een groene en gezonde leefomgeving, die past binnen het voor dit gebieden kenmerkende landschap. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen.

3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

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

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

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: hittestress. Klimaatverandering wordt ook wel 'global warming' genoemd. We moeten er rekening mee houden dat we in de zomer vaker met extreme hitte te maken krijgen.
- Drogere zomers: droogte. Het wordt warmer en neerslagpatronen worden grilliger. Vooral in de zomers zullen we steeds meer te maken krijgen met langdurige periodes van droogte en de effecten van (zoet) watertekorten.

Beoordeling initiatief

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de beoogde woningen geen sprake is van plasvorming met een grote waterdiepte na korte extreem hevige buien of bij langdurige extreme regen. De Kapelweg en Wissinklaan blijven ook bij extreme regenval begaanbaar.
- Hittestress
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie vergelijkbaar is met andere agrarische erven in de omgeving. Na sloop van de bedrijfsbebouwing en de afname in verharding zal in combinatie met het voorzien groen de hittestress afnemen. Er is hier overigens geen sprake van een stedelijk-hitte-eiland-effect, zoals zich dat voordoet in de bebouwde kom. Voor de beoogde woningen geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Bovendien zijn er technische mogelijkheden om de woningen te koelen, wat direct kan worden meegenomen met de bouw.
- Droogte
Op de planlocatie is in een gemiddelde zomer sprake van lage grondwaterstanden die zich momenteel grotendeels in de range tussen 1,2 en 2,5 m – mv bevinden en voor een klein deel ook op een diepte van meer dan 2,5 m – mv. In 2050 treedt een kleine verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie. De gronden zijn volgens de kaartbeelden nu en in 2050 aan te merken als beperkt droogtegevoelig tot droogtegevoelig. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. Aan de overzijde van de Wissinklaan bevindt zich een sloot waar momenteel in de zomer sprake kan zijn van stilstaand en in 2050 mogelijk van een situatie met droogval. Vanwege de beperkte omvang levert dit echter geen risico's op voor de gezondheid. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.
- Overstroming

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er op de locatie geen sprake is van overstromingsrisico's.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Hierbij zijn geen specifieke mitigerende maatregelen nodig, anders dan de beoogde sloop van bedrijfsbebouwing c.q. de verwijdering van de agrarische bedrijfsopslagen en de landschappelijke inpassing/versterking.

Conclusie

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

3.4.7 Welstand

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, waarin is opgenomen waar bij de toetsing voor een betreffend gebied of bouwwerk rekening mee moet worden gehouden. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.

Beoordeling initiatief

De planlocatie is gelegen in het gebiedstype buitengebied (G4). Hier geldt welstandsniveau 2 (regulier). Het beleid van de gemeente Oude IJsselstreek voor dit gebied is gericht op het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarden en het voorkomen van onnodige versterking. Binnen deze randvoorwaarden kunnen veranderingen die voortkomen uit nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. De uitgangspunten van het welstandsbeleid zijn meegenomen bij de erfinpassing. Bij de uiteindelijk in te dienen bouwaanvraag zal de commissie ruimtelijke kwaliteit worden geraadpleegd.

Conclusie

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Wettelijk kader

In de Memorie van Toelichting bij de Aanvullingswet bodem Omgevingswet wordt beschreven dat de algemene doelstelling van het bodembeleid is, het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door de maatregelen van het in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen.
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteit van de bodem.
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet is de algemene doelstelling van het bodembeleid opgenomen in de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's. In paragraaf 5.1.4.5 Bodemkwaliteit van het Bkl zijn instructieregels opgenomen over:

- Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie
- Nazorg
- Aanwijzing bodembeheergebieden
- Indeling landbodem en bodemfunctieklassen

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl).

Tot het moment waarop de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5. Bodemkwaliteit van het Bkl zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de artikelen 22.29 lid 1 sub c en 22.30 uit het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit zijn de regels uit

de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde bodemonderzoeksrapport d.d. 10 januari 2025 met nummer MM24141 (zie bijlage 2) kan het volgende worden opgemaakt:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In de oprit, boring A01 en 02 zijn in de laag van 0,20 tot 0,50 m -mv hoogovenslakken waargenomen.
- De volledige hoogovenslakken laag van 0,30 tot 0,50 m -mv dient niet gezien te worden als bodem. Wel dient er bij eventuele werkzaamheden rekening gehouden te worden met de verwerking van deze laag.
- In de hoogovenslakken houdende bovengrond is een licht verhoogde gehalten aan div. zware metalen aangetoond.
- In de ondergrond direct onder de hoogovenslakken zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- De tevoren gestelde hypothese 'De halfverharding kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient te worden aangenomen.
- Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn in zowel de grond als het grondwater geen verhoogde gehalten vastgesteld voor de geanalyseerde parameters.
- De tevoren gestelde hypothese 'De bovengrondse dieseltank kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen.
- Ter plaatse van de vml. ondergrondse HBO-tank zijn in de grond geen verhoogde gehalten vastgesteld voor de geanalyseerde parameters.
- Het grondwater is een licht verontreinigd met naftaleen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De Vml. ondergrondse HBO-tank kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden aangenomen. De verhoging in het grondwater is echter gering en kan als niet significant beschouwd worden.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte verontreinigingen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Aanvullend bodemonderzoek

Op 9 mei 2025 heeft de Omgevingsdienst Achterhoek per e-mail de vraag gesteld waarom het erf, de toegangsweg van het bedrijf en mogelijke asbestverdachte druppelzones niet zijn betrokken in het bodemonderzoek. Op 12 mei 2025 is op dit bericht gereageerd. Daarbij is aangegeven dat de toegangsweg per abuis niet is meegenomen in het oorspronkelijke onderzoek. Dit wordt gecorrigeerd door middel van aanvullend veldonderzoek, waarbij direct inspectieboringen op het boeren erf worden uitgevoerd. Ten aanzien van de vermeende druppelzones is medegedeeld dat deze niet aanwezig zijn (geweest). De betreffende locaties zijn verhard of voorzien van een dakgoot, en het hoofdgebouw is uitgevoerd met een pannendak, waardoor de aanwezigheid van asbestverdachte druppelzones wordt uitgesloten.

Hieronder volgt de conclusie. Het volledige aanvullende onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2a (Briefrapport aanvullend bodem- en asbestonderzoek met datum 26 mei 2025 en nummer MM24141).

De tevoren gestelde hypothese 'De verdachte open halfverharding kan als verdacht worden beschouwd' dient te worden verworpen. In zowel de fijne als grove fractie is geen asbest aangetoond. De opgeboorde grond is zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden. Derhalve kan worden gesteld dat er ter plaatse van het erf geen aanleiding is voor het uitvoeren van een verkennend bodem en/of asbestonderzoek volgens de NEN5740 en/of NEN5707.

Conclusie

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

Wettelijk kader

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

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

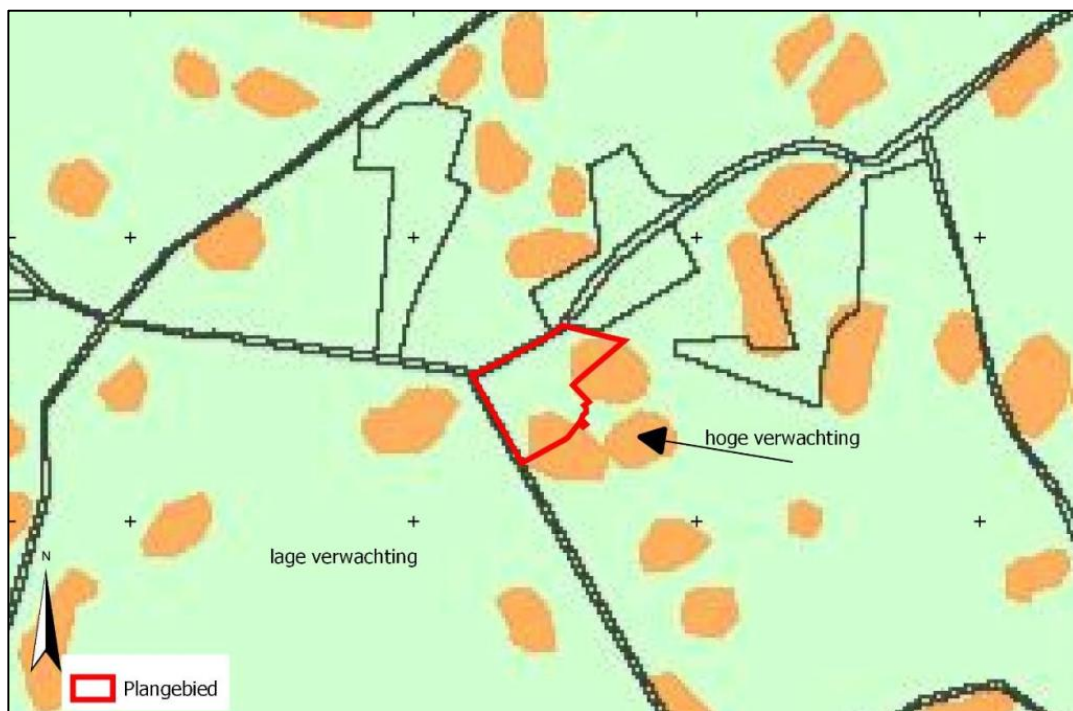
De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 het beleidsdocument "Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek" vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De erfgoedverordening maakt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

Toetsing

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) vallen twee nieuwe kavels en de aangrenzende nieuwe watergang deels binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarvan is bij voorliggende initiatief sprake.

De zone met een archeologische dubbelbestemming komt overeen met de hoge verwachtingszone op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek (zie figuur 11). De overige delen van het plangebied hebben geen archeologische dubbelbestemming in het bestemmingplan en een lage verwachting op de archeologische maatregelenkaart.



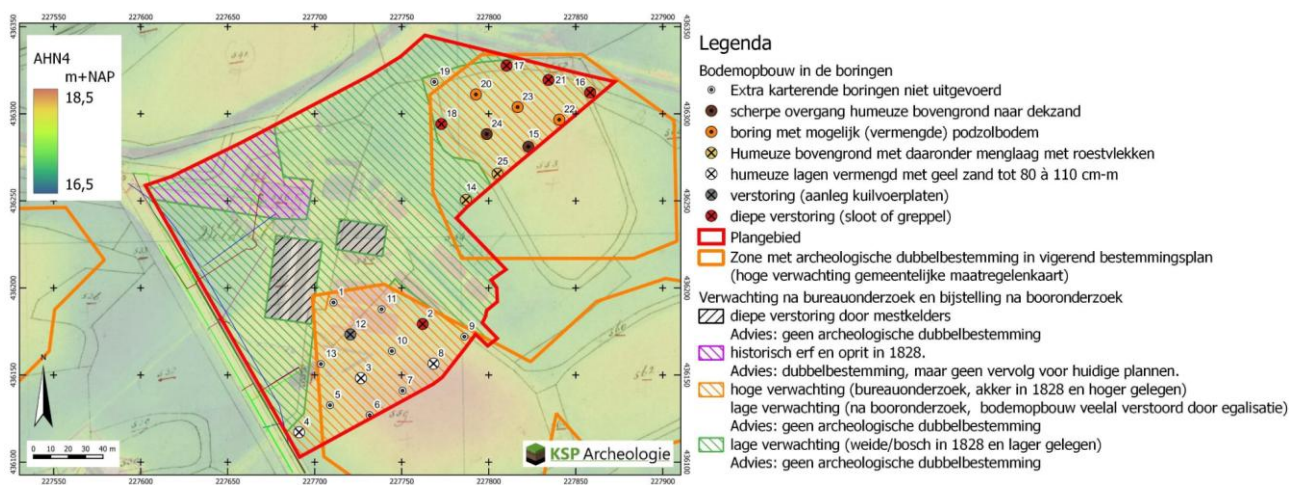
Figuur 11: archeologische waardenkaart met planlocatie

Door KSP Archeologie is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), verkennende en karterende fase, uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het rapport blijkt het volgende:

- Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische maatregelenkaart is aan de dekzandkopjes in het zuiden en noordoosten van het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend en aan het noordwesten een lage verwachting. De ligging van de dekzandkopjes kon aan de hand van het AHN en historische kaartmateriaal nog enigszins worden bijgesteld. De dekzandkopjes hebben door hun ligging nabij een beek een hoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. In het noordwesten komt een dekzandvlakte voor met een lage verwachting voor de zojuist genoemde complextypen en perioden.
- Vervolgens is op deze dekzandkopjes de verwachting uit het bureauonderzoek getoetst door middel van een booronderzoek. Op het dekzandkopje in het zuiden van het plangebied was de bodemopbouw dermate verstoord op basis van de verkennende fase dat hier geen karterende fase is uitgevoerd. Bij het dekzandkopje in het noordoosten van het plangebied is zowel de verkennende fase als de karterende fase uitgevoerd. Op basis van de verkennende fase was de bodemopbouw hoger op het kopje intact, langs de randen zijn verstoringen aangetroffen op locaties waar een houtwal lag in het verleden. In de karterende fase bleek ook op het deel van het dekzandkopje dat historisch een akker was de bodemopbouw veelal verstoord. In het veelal geroerde opgeboorde sediment zijn tot aan de niet-geroerde top van het moedermateriaal (C-horizont) geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- De initiatiefnemer verklaarde dat meerdere decennia geleden bij egalisaties de humeuze bovengrond tijdelijk is weggenomen en een deel van het gele zand is afgevoerd. Op basis van de bodemverstoringen op dekzandkopje in het zuiden van het plangebied en het ontbreken van

archeologische indicatoren dekzandkopje in het noordoosten van het plangebied kan de hoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzittingsresten uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen naar een lage verwachting worden bijgesteld. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek aanbevolen door KSP Archeologie.

- Er wordt geen archeologische dubbelbestemming of functieaanduiding geadviseerd in het te wijzigen omgevingsplan ter hoogte van de dekzandkopjes in het plangebied.
- In aanvulling op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is in het noordwesten van het plangebied op basis van de kadastrale kaart uit 1828 reeds bebouwing met de naam Wildenbeest aanwezig ter hoogte van Kapelweg 13. De boerderij Wildenbeest was minimaal sinds de 14e eeuw een van de goederen/horigen boerderijen van het rond 1100 gestichte hof te Sinderen.
- Ter hoogte van het huis en erf, de bijbehorende boomgaard en oprijlaan op de kaart van 1828 geldt een zeer hoge archeologische verwachting voor een boerderij uit de 12e / 14e eeuw tot heden. KSP Archeologie adviseert om ter hoogte van de zone met een zeer hoge verwachting (zie figuur 11) een archeologische dubbelbestemming op te nemen waarbij onderzoek nodig is bij ingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlak van meer dan 100 m². De geplande ingrepen in de plannen zijn echter dermate klein (het planten van één boom) dat een vervolgonderzoek voor deze geplande ingrepen niet aan de orde is.



Figuur 12 boorpunten- en advieskaart uit archeologisch onderzoek

Cultuurhistorie

De boerderij op het adres Kapelweg 13 staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Met dit plan wordt rekening gehouden met de bescherming van het monument, maar ook met de omgeving daarvan. Het is de bedoeling om de boerderij in ere te herstellen. Na sloop van de tegen de oorspronkelijke boerderij aangebouwde ligboxenstal zal de dan opnieuw vrij in het zicht komende muur in samenspraak met de gemeente worden gerestaureerd.

In de daarvoor aan te vragen omgevingsvergunning zal de wettelijke meldingsplicht bij toevallsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10) opgenomen moeten worden.

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het gaat dan bijvoorbeeld om archeologische vondsten, oud muurwerk, een beerput of een waterput. Indien hier sprake van is wordt door de

Omgevingsdienst Achterhoek geadviseerd om de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Oude IJsselstreek (of de regioarcheologen van de Omgevingsdienst Achterhoek) hierover direct te informeren.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel wordt aanbevolen een archeologische dubbelbestemming met hoge verwachting op te nemen ter hoogte van de bestaande boerderij, tuin en oprijlaan. Na beoordeling door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) wordt aangegeven dat deze hoge verwachtingszone moet worden uitgebreid ter hoogte van de historische boerderij, door hier een cirkel met een straal van 50 meter omheen te trekken. Zie de passage uit het advies van de ODA hieronder.



Figuur 13 Voorgestelde zone met een straal van 50 meter voor een zeer hoge archeologische verwachting en archeologische dubbelbestemming. Het middelpunt betreft de locatie van de historische boerderij in 1828.

De overige archeologische waarden binnen het plangebied mogen komen te vervallen. Dit is zo opgenomen in de regels. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast met de realisatie van dit plan.

4.3 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

Wettelijk kader

In het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

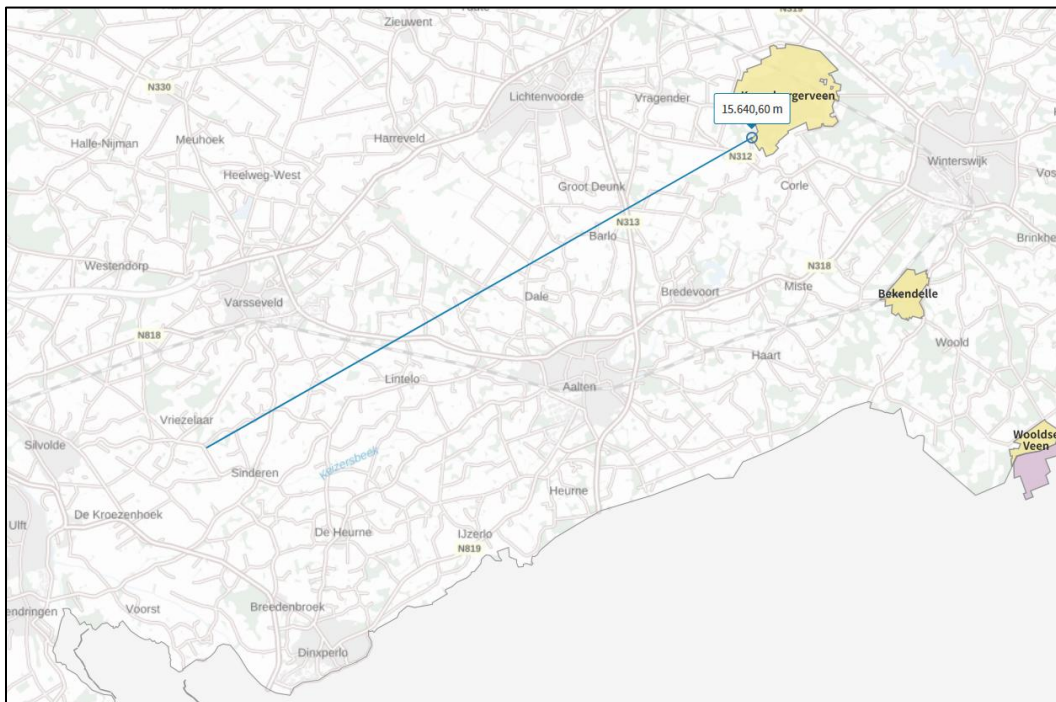
Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te

worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

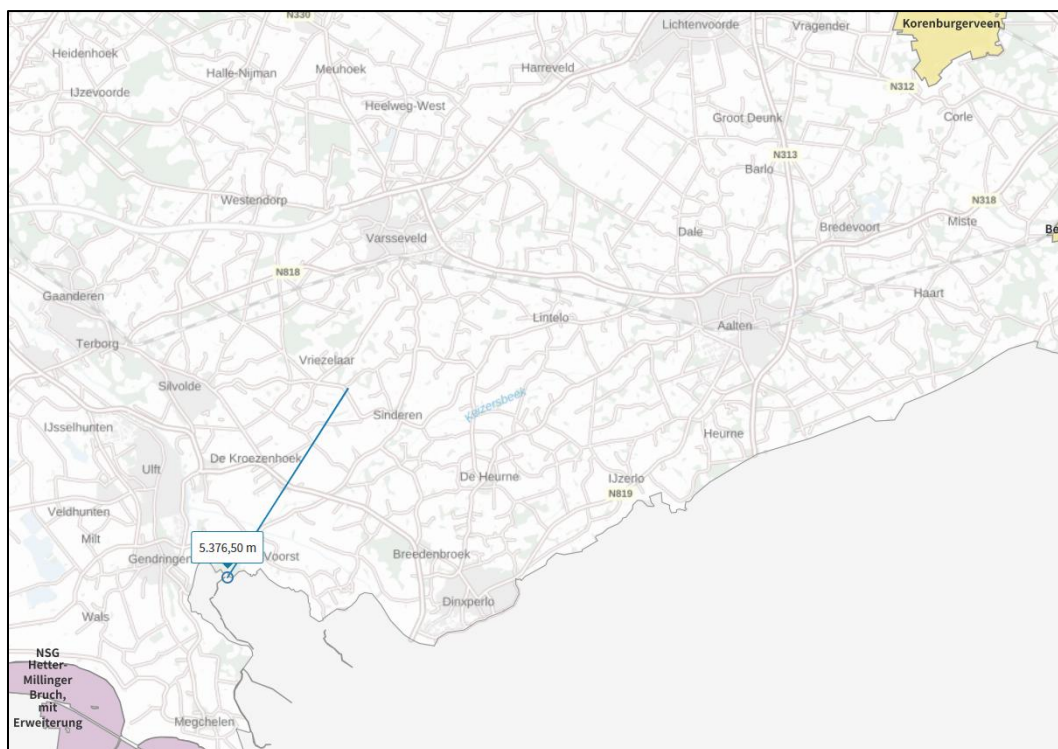
Toetsing

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 15,6 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Korenburgerveen (zie figuur 14). Op een afstand van circa 5,3 km ligt het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied Klevsche Landwehr, Anholt. Issel, Feldschlaggr. u. Regnieter Bach (zie figuur 14).

Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten anders dan door stikstof bij voorbaat worden uitgesloten. Om te bepalen wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn berekeningen uitgevoerd met het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator. In bijlage 6 is het volledige stikstofonderzoek opgenomen. Daaruit valt op te maken dat de ontwikkeling in zowel de aanleg- als gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling leidt dus niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.



Figuur 14: ligging planlocatie t.o.v. Nederlands Natura 2000 (bron: aerius.nl)



Figuur 15: ligging planlocatie t.o.v. Duits Natura 2000-gebied (bron: aerius.nl)

Conclusie

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

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone

Gelderland heeft veel natuurgebieden. Samen vormen zij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingzones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden. De begrenzing en de regels ter bescherming van het GNN en de Groene ontwikkelingszone zijn opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

Toetsing

De planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van de Groene ontwikkelingszone. Het plangebied ligt in deelgebied 35. Dit is deelgebied IJzerlo – Silvolde. De kernkwaliteiten van de natuur en het landschap uit dit deelgebied bestaan uit:

- Kleinschalig kampenlandschap op dekzandruggen met de overgang naar het Oost-Nederlands Plateau bij Aalten.
- De evz Boven-Slinge verbindt de Slangenburg met het land van Winterswijk en Duitsland; modellen: das en ijsvogelvlieder.
- De evz Keizersbeek - Noorderbroek verbindt de bossen bij Anholt met Noorderbroek en Slangenburg; model: das.
- Parel Bosjes van Wissink: eeuwenoud bos op rijke zandgronden; groeiplaats zwarte rapunzel.
- Leefgebied steenuil.
- Leefgebied kamsalamander.
- Bijzondere, langgerekte dekzandrug met essen: Rug van IJzerlo
- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de beken, oude ontginningen en

kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen.

- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

Als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling in de Groene ontwikkelingszone moeten de kernkwaliteiten van het gebied versterkt worden. Er bevinden zich geen negatieve effecten op bovenstaande kernkwaliteiten. Tevens wordt het leefgebied van de steenuil vergroot, door het aanleggen van een hoogstam fruitboomgaard en de zoom-mantel-bosvegetatie. Ook zal er meer hakhout beheer gaan plaatsvinden binnen het plangebied, door de aanleg van struwelen en knotbomen. Buiten deze kernkwaliteiten zal er een positief effect voor bodem en lucht optreden, immers de agrarische bedrijvigheid gestaakt wordt en er meer bomen en heesters voor in plaats komen. Een mogelijk negatief effect kan zijn dat de kwaliteit 'stilte, rust en duisternis' verminderd, immers er in de toekomst meer bewoners en verlichting binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Door het staken van de bedrijfsactiviteiten zal de relatieve rust en stilte alsnog toenemen. Er treedt echter in ieder geval geen verlies van kernkwaliteiten op.

Voor een volledige uitwerking van het versterkingsplan wordt verwezen naar bijlage 1.



Figuur 16: ligging planlocatie t.o.v. GNN (groene gebieden) en Groene ontwikkelingszone (oranje gebieden)

Conclusie

Het aspect provinciale gebiedsbescherming (GNN/GO) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit kan vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar ook in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat

zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden-onderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Kapelweg 13-13a – Sinderen", d.d. 12 december 2024, kenmerk 6887, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 4.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- Opstellen versterkingsplan;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het plangebied voor steenuilen;
- Beplanting rooien buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Nader onderzoek steenuilen

In het kader van vervolgonderzoek is er door Natuurbank Overijssel een steenuil onderzoek uitgevoerd ("Steenuil onderzoek Kapelweg 13-13a – Sinderen", d.d. 22 april 2025, kenmerk 7533, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht of steenuilen een nestplaats bezetten. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 5. Hieronder de conclusie uit dat rapport.

- Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat steenuilen een territorium bezetten op het erf. Er zijn in het geheel géén steenuilen waargenomen in het onderzoeksgebied.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt de aanwezigheid van een nestplaats van steenuilen in het onderzoeksgebied uitgesloten.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geluid

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

Wettelijk kader

Geluid van activiteiten

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

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

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

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

In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrietrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). In het omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek zijn nog geen geluidaandachtsgebieden opgenomen waardoor het overgangsrecht geluidaandachtsgebied voor gemeentewegen, lokale spoorwegen en waterschapswegen van toepassing is (artikel 17.5 Omgevingsregeling), met bijbehorende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Op grond van artikel 5.78s Bkl moet de geluidsbelasting van een weg op een geluidgevoelig gebouw in een geluids aandachtsgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

Toetsing initiatief

Geluid van activiteiten

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich naast woningen enkele agrarische bedrijven en een enkel niet-agrarisch bedrijf. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bestemmingsvlakken van deze bedrijven tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zullen de woningen echter op grotere afstand van deze bedrijven worden gerealiseerd, zodat sprake is van een worst case beoordeling. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustig woongebied', zoals bedoeld in de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Volgens de in deze handreiking opgenomen 'Bijlage A5 Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur' gelden de in onderstaande tabel genoemde afstanden, waarop mag worden verwacht dat aan de standaardgeluidnormen kan worden voldaan.

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geluid</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Kapelweg 34	Houden van rundvee en varkens	50	106
Wissinklaan 16-16a	Fokken en houden van rundvee	30	270
Kroezendijk 12	Fokken en houden van rundvee	30	380
Harterinkdijk 25	Fokken en houden van varkens	50	490

Gezien de afstand van omliggende bedrijven tot de planlocatie is het voldoende aannemelijk dat geluid van activiteiten geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het initiatief belemmert de genoemde bedrijven in zoverre niet in hun bedrijfsvoering en mogelijkheden. Andersom mag ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

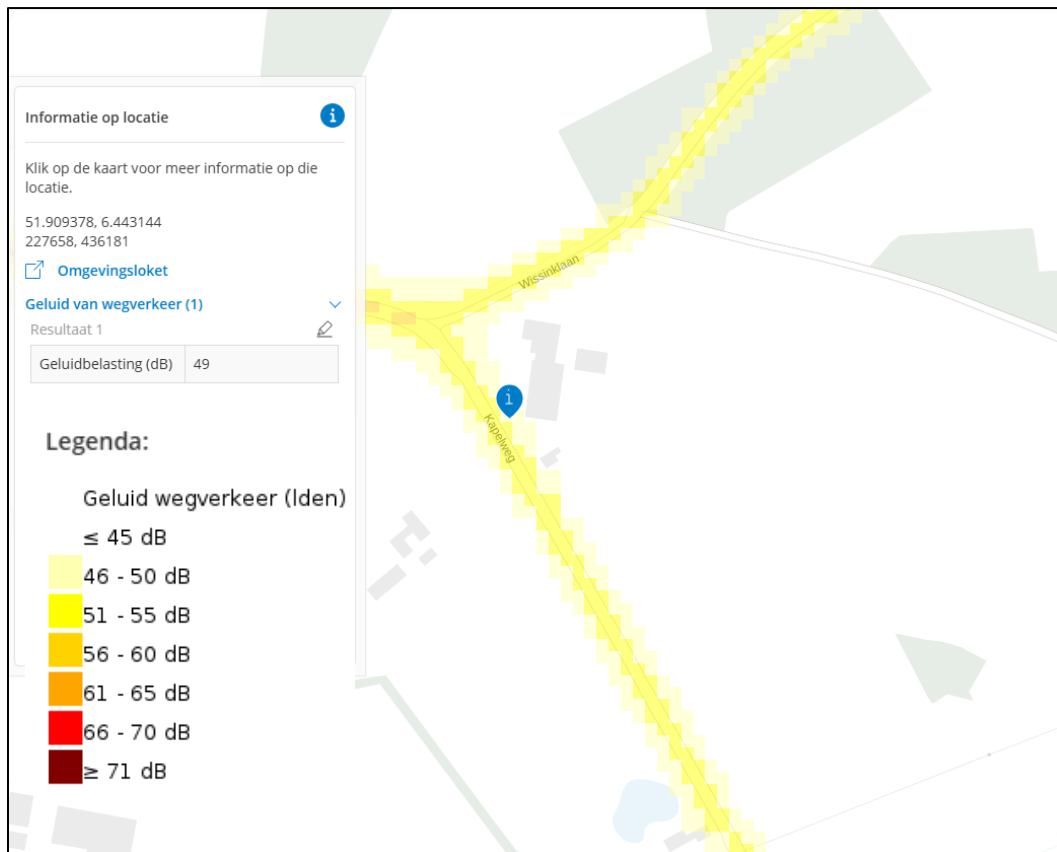
Railverkeerslawaaï

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

Verkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van de Kapelweg en Wissinklaan. Voor een ontwikkeling binnen een geluidaandachtsgebied van een weg moet worden aangetoond dat het verkeerslawaaï op de gevel van de woning kan voldoen aan de standaardwaarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone gelden volgens het Bkl standaardwaarden van 50 dB voor rijks- en provinciale wegen en 53 dB voor gemeentewegen. Volgens de Aanvullingswet geluid moet langs provinciale wegen echter vooralsnog worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zodat hier momenteel een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt.

De Kapelweg en Wissinklaan zijn gemeentewegen waarvoor de standaardwaarde van 53 dB geldt. Zoals blijkt uit de informatie op de Atlas Leefomgeving (zie figuur 16) gaat het om relatief rustige wegen met een beperkte geluidbelasting op de omgeving. Op enkele meters uit de Kapelweg bedraagt de geluidbelasting 51 dB, terwijl de geluidbelasting op enkele meters uit de Wissinklaan 48 dB bedraagt. Ter plaatse van de beoogde woningen bedraagt de geluidbelasting minder dan 45 dB. Om die reden is geen verder akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting van omliggende wegen. Het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding.



Figuur 17: indicatieve geluidbelasting langs wegen (bron: Atlas Leefomgeving)

Industrielawaai

De planlocatie bevindt zich buiten het aandachtsgebied van een industrieterrein.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij het aspect luchtkwaliteit moet worden beoordeeld of een initiatief bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en of ter plaatse van een initiatief de luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden bijvoorbeeld zogeheten omgevingswaarden voor o.a. de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor

stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het initiatief binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een initiatief binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden luchtkwaliteit (zoals de gemeente Oude IJsselstreek) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. . Echter, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de lokale luchtkwaliteit onderzocht te worden, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiervoor dient het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd te worden (<https://www.cimlk.nl/kaart.>). Het CIMLK geeft meer inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) op lokaal niveau tussen 2022 en 2030.

Toetsing

De gemeente Oude IJsselstreek ligt buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit in beginsel slechts marginaal hoeft te worden getoetst. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten.

Duidelijk is op dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat langs het dichtstbijzijnde meetpunt uit het CIMLK (aan de verderop gelegen Terborgseweg) sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 13,51 microgram/m³ (monitoringsronde 2023), terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt. Voor fijn stof (PM₁₀) is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 15,75 microgram/m³, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt. Er zijn volgens het CIMLK binnen een straal van 500 meter geen veehouderijen aanwezig met een PM₁₀-emissie van 800 kg/jaar.

Volledigheidshalve is een berekening met de NIBM-tool uitgevoerd naar het extra verkeer dat zal worden gegenereerd door de beoogde ontwikkeling. 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 betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de lokale luchtkwaliteit. Daarbij is er in het kader van de "worst-case"-benadering uitgegaan van de CROW-norm dat dat per woning maximaal 8,6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 5 x 8,6 = 43 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van 2 bestaande en 2 nieuwe woningen op het bestaande erf en 1 nieuwe woning op het nieuwe erf). In figuur 17 is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toename van het verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat er geen nader onderzoek nodig is.

De uitkomsten van de NIBM-tool en de gegevens uit het CIMLK voldoen bij elkaar opgesteld ruimschoots aan de hier geldende omgevingswaarden. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen niet in het geding is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023	
Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	43
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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 18: berekening met NIBM-tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geur

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen optreedt.

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen (paragraaf 5.1.4.6 Bkl), op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek, welke gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Toetsing

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich meerdere veehouderijen:

- een rundvee- en varkenshouderij op de locatie Kapelweg 34 op een afstand van 106 meter;
- een melkrundveehouderij op de locatie Wissinklaan 16-16a op een afstand van 270 meter;
- een melkrundveehouderij op de locatie Kroezendijk 12 op een afstand van 380 meter;
- een varkenshouderij op de locatie Harterinkdijk 25 op een afstand van 490 meter.

Voor de melkrundveehouderijen geldt een minimaal in acht te nemen afstand van 50 meter. De varkenshouderij ligt op zodanig afstand (> 100 meter) dat in relatie tot de vergunde bedrijfsvoering met fokzeugen en de aanwezigheid van meerdere burgerwoningen in het tussenliggende gebied (op korte afstand van het bedrijf) duidelijk is dat de nieuwe woningen de mogelijkheden van dit bedrijf niet belemmeren en dat andersom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Milieubelastende activiteiten

Bij een wijziging van het omgevingsplan kan sprake zijn van het toestaan van milieubelastende activiteiten. In dat geval moet een afweging plaatsvinden over de omgevingskwaliteit.

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het begrip 'inrichting' verdwenen en heeft het begrip 'milieubelastende activiteit' zijn intrede gedaan. Het begrip 'milieubelastende activiteit' (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit"*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip want er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de Nota van Toelichting van het Bkl blijkt dat daarmee mba's worden bedoeld.

Toetsing

Bij deze ontwikkeling is alleen sprake van de realisatie van woningen. Bij deze woningen worden net als elders binnen de gemeente beroepen aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen via een omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijven en bed & breakfast worden mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om milieubelastende activiteiten met een beperkt ruimtebeslag en een beperkte milieubelasting, die in zijn algemeenheid aanvaardbaar zijn te achten binnen een woonomgeving.

Voor bepaalde beroepen en bedrijven aan huis zijn regels gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor andere beroepen en bedrijven aan huis zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan regels van rechtswege opgenomen (de bruidsschat). Die regels blijven gelden naast het voorliggende omgevingsplan voor deze locatie.

Conclusie

De milieubelastende activiteiten waarvan bij de bestaande en nieuwe woningen sprake kan zijn, vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aan de milieueffecten van die milieubelastende activiteiten worden regels gesteld in het omgevingsplan van rechtswege en het Besluit activiteiten leefomgeving.

4.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden).

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden). Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar ([Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)). In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in ieder geval aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor een aanvullende onderbouwing en eventueel extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een plan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

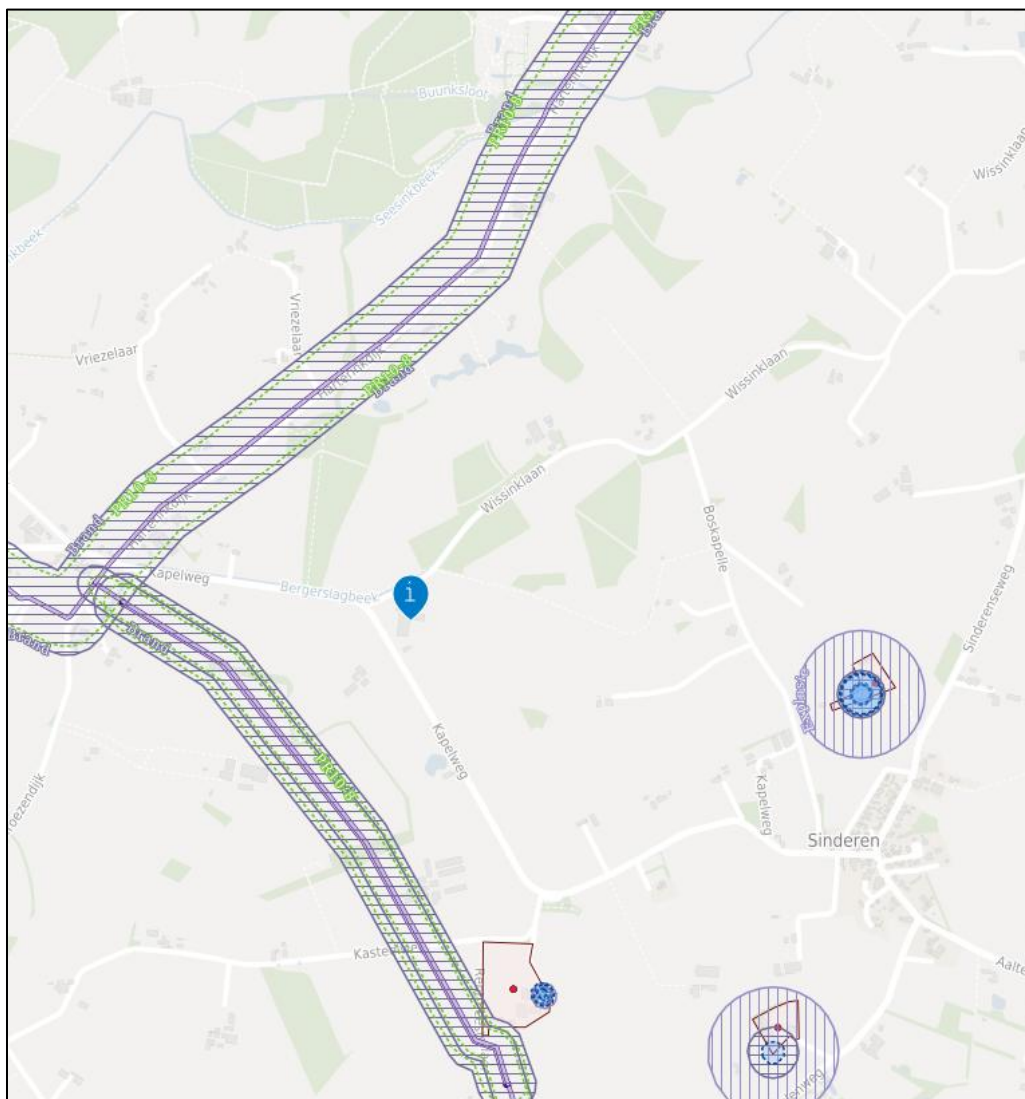
- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor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

Toetsing

Op de planlocatie worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart (zie figuur 18) meerdere risicobronnen aanwezig. Bij geen van die risicobronnen liggen de plaatsgebonden risicocontouren ($PR=10^{-6}$) of de aandachtsgebieden over de beoogde woningen. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de

planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen voor de beoogde woningbouw. Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende risicobronnen in de omgeving:

- propaantank bij Wildenbeest BV, Sinderenseweg 74 te Sinderen, waarbij het explosieaandachtsgebied de grootste contour (160 meter) oplevert, maar de afstand tot de grens van de planlocatie ten opzichte van deze contour zo'n 1400 meter bedraagt;
- propaantank bij Wildenbeest BV, Molenweg 12a te Breedenbroek, waarbij het explosieaandachtsgebied de grootste contour (160 meter) oplevert, maar de afstand tot de grens van de planlocatie ten opzichte van deze contour zo'n 1160 meter bedraagt;
- propaantank bij particulier, Kasteelweg 1 te Sinderen, waarbij het explosieaandachtsgebied de grootste contour (30 meter) oplevert, maar de afstand tot de grens van de planlocatie ten opzichte van deze contour zo'n 880 meter bedraagt;
- aardgasleidingen Gasunie (N-569-65 en N-569-72), ten westen van de planlocatie, waarbij het brandaandachtsgebied de grootste contouren (45 en 70 meter) oplevert, maar de afstand tot de grens van de planlocatie ten opzichte van deze contour zo'n 286 meter bedraagt;
- aardgasleiding Gasunie (N-569-80), ten noorden van de planlocatie, waarbij het brandaandachtsgebied de grootste contour (92 meter) oplevert, maar de afstand tot de grens van de planlocatie ten opzichte van deze contour zo'n 435 meter bedraagt.



Figuur 19: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw bij blauwe marker (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Water

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Wettelijk kader

Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van het Waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

- **Klimaatrobuust gebied**

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig in te vullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- **Veilig gebied**

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- **Circulaire Economie en Energietransitie**

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

- **Gezonde leefomgeving**

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Waterschap Rijn en IJssel: Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Zo staan er bijvoorbeeld regels in over water onttrekken, water lozen en andere activiteiten. Deze regels gelden voor iedereen. Soms is niet alleen de beek of dijk zelf beschermd, maar ook een strook grond erlangs. Ook deze zones staan aangegeven in de Waterschapsverordening.

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

Waterschap Rijn en IJssel: weging waterbelang

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

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

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

Gemeente: Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028

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

Daarnaast bevat dit programma:

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

Toetsing

Uit het doorlopen van de online vragenlijst op hetwateradvies.nl komt naar voren dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt, waarvoor er advies nodig voor de volgende onderdelen:

1. advies kwaliteit oppervlaktewater;
2. advies beheer en onderhoud van oppervlaktewater;

3. advies grondwaterbeheer.

De resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 7. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende adviesonderdelen.

Advies kwaliteit oppervlaktewater

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld agrarische bedrijven, industrieterreinen, tankstations, autobedrijven of sloperijen etc. Het waterschap zal in deze gevallen aanvullende voorzorgsmaatregelen adviseren om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

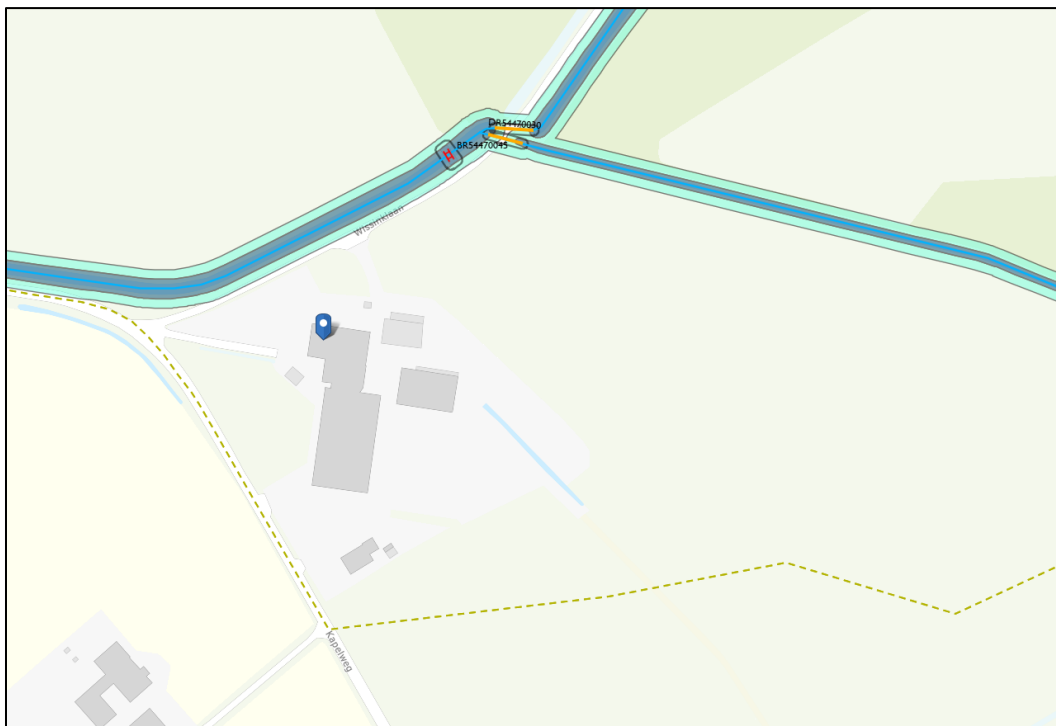
In de beoogde situatie is sprake van woonfuncties, waarbij uitsluitend gebruik zal worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het van daken en verhard terreinoppervlak afstromend hemelwater zal hierdoor niet leiden tot een verontreiniging van oppervlaktewater.

Advies beheer en onderhoud van oppervlaktewater

Het beheer en onderhoud van het watersysteem is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden of te verbeteren. Het gaat bij watergangen zowel om waterkwantiteit en -kwaliteit, als om beeldkwaliteit en waterbeleving. Het reguliere onderhoud bestaat voornamelijk uit het maaien van de water- en oevervegetatie.

Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap (of zijn aannemers) mogelijk te zijn. In situaties waar de ruimte beperkt is, bijvoorbeeld bij stedelijke herontwikkeling, is vroegtijdige afstemming met het waterschap nodig om te komen tot maatwerk.

In de Legger zijn kern- en beschermingszones vastgelegd, waarmee de watergang en de bijbehorende onderhoudstroken worden beschermd. De onderhoudstroken dienen vrijgehouden te worden van obstakels. Voor activiteiten binnen de kern- en beschermingszone dient een watervergunning aangevraagd te worden. In de figuur hieronder is een uitsnede van de Legger ter plaatse van de planlocatie weergegeven. Hieruit wordt duidelijk dat de er met de uitvoering van voorliggend plan in de kern- en beschermingszones en de bijbehorende onderhoudstroken geen bebouwing of andere obstakels worden gerealiseerd die een belemmering kunnen vormen van het beheer en onderhoud van het watersysteem.



Figuur 20: kaartuitsnede Legger Waterschap Rijn en IJssel

Advies grondwaterbeheer

Het waterschap streeft naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Bij nieuwe functies moet worden aangesloten bij het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. Daarmee wil het waterschap structurele overlast door te hoog grondwater voorkomen en verdroging door te laag grondwater tegengaan. In relatie tot voorliggend plan is geen sprake van zodanig hoge grondwaterstanden dat hierdoor structurele overlast ontstaat. Verdroging door te laag grondwater is eveneens niet aan de orde, mede door de aan te leggen sloot aan de zuidzijde van het plangebied en de tweetal poelen, die dienen als infiltratievoorziening.

Conclusie

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

4.10 Mobiliteit en parkeren

Bij het initiatief dient rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie en het parkeren. Er moet onderbouwd worden of het aantal verkeersstromen niet onaanvaardbaar gaat toenemen en er moet gekeken worden naar voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij moet worden getoetst aan de meest recente inzichten, zoals vastgelegd in de op 5 maart 2024 vastgestelde Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.

Toetsing

Mobiliteit

Door de komst van de nieuw te bouwen woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen ten opzichte van het aantal vervoersbewegingen samenhangend met de twee bestaande woningen. Ten opzichte van de situatie dat nog sprake was van een agrarisch bedrijf is echter geen sprake meer van voertuigbewegingen met zware motorvoertuigen. Per woning wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 auto's per etmaal (bron: CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'; type woon-milieu 'Buitengebied'). Uitgaande van twee bestaande en drie nieuwe

woningen komt dit in totaal neer op $5 \times 8,6 = 43$ auto's per etmaal. Ontsluiting van de planlocatie vindt voor het bestaande erf net als nu plaats via verschillende inritten op de Kapelweg. Voor het nieuwe erf vindt ontsluiting plaats via een inrit op de Wissinklaan. De Kapelweg en Wissinklaan hebben voldoende capaciteit om dit relatief beperkte aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

In nieuwe situaties worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. De CROW-parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In de Nota parkeernormen wordt het gemiddelde van deze kengetallen als parkeernorm gehanteerd.

Voor de planlocatie moet qua parkeernormen worden uitgegaan van de functie 'Koop, huis, vrijstaand' en de kolom 'Buitengebied' in de tabel 'Overige kernen'. De bijbehorende parkeernorm is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 4 woningen op het bestaande erf zijn in totaal dus $4 \times 2,4 = 10$ parkeerplaatsen nodig. Uitgaande van 1 woning op het nieuwe erf zijn in totaal dus $1 \times 2,4 = 3$ parkeerplaatsen benodigd. Gezien de ruime woonkavels bestaat hiervoor voldoende ruimte, zodat kan worden voldaan aan het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte moet worden opgelost op het eigen erf.

Conclusie

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen (bijv. hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

Aardgastransportleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er

kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van de planlocatie worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

Op en nabij de planlocatie van dit plan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan of project met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage of een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is in dit verband bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

Wettelijk kader

De m.e.r. beoordeling gebeurt op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden gezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Volgens de hierop betrekking hebbende rechtspraak is een ontwikkeling voor drie nieuwe woningen in samenhang met functieverandering niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Conclusie

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

4.13 Gezondheid

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Dit belangrijke maatschappelijke doel is o.a. doorvertaald naar een aantal instructieregels

in het Bkl die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan is meegenomen.

Toetsing

De toetsing aan de wettelijke milieunormen en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn in de voorgaande paragrafen per relevant omgevingsaspect aan bod gekomen. Ook bij het voldoen aan wettelijke milieunormen kan echter gezondheidsschade optreden. Belangrijk begrip daarbij is het voorzorgsbeginsel dat voortvloeit uit de artikelen 2 en 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De overheid kan op basis hiervan maatregelen treffen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben, zonder dat er (voldoende) wetenschappelijke gegevens beschikbaar zijn.

Bij voorliggend initiatief worden geen significante gezondheidseffecten verwacht. Er spelen in deze omgeving geen specifieke gezondheidsrisico's ten aanzien van elektromagnetische straling, laagfrequent geluid of blootstelling aan toxische stoffen. Wel zijn vanwege de ligging in het buitengebied zoönosen en andere met veehouderijen samenhangende gezondheidsrisico's een aandachtspunt. In de directe omgeving van de locaties zijn echter geen geitenhouderijen of andere intensieve veehouderijen op korte afstand gevestigd, die gezondheidsrisico's kunnen opleveren voor (toekomstige) bewoners. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De inrichting van de planlocatie met de hierbij beoogde landschappelijke inpassing met veel groen draagt daarnaast bij aan de positieve gezondheid.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen waarbij duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als: *"een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen"* (bijlage 1 van de Ow). Toetsing aan het aspect duurzaamheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid is nog in ontwikkeling, zodat is getoetst aan algemene uitgangspunten.

Toetsing

De nieuwe woningen en bijgebouwen zullen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen. De woningen zullen aardgasvrij worden uitgevoerd. Daarbij is sprake van toepassing van zonnepanelen om grotendeels te voorzien in de eigen energiebehoefte. Verder wordt klimaatadaptief gebouwd, waarbij voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd voor afvloeiend hemelwater.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het omgevingsplan is opgezet volgens een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), namelijk TAM-IMRO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wro tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Het omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: motivering, regels, verbeelding, waarbij de planregels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De motivering heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, met daarnaast de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan. De bijlagen bij de motivering en regels maken onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan.

De verbeelding bestaat uit een digitale kaart waarop functies en aanduidingen voor locaties zijn weergegeven.

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels, met de begrippen en wijze van meten en rekenen;
- Hoofdstuk 2: specifieke regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en waar nodig over milieu;
- Hoofdstuk 3: algemene regels over functies. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene gebruiksregels, maar ook de aanvraagvereisten voor vergunningen;
- Hoofdstuk 4: regels ter bescherming van waarden en objecten. Dit zijn regels die gelden voor beschermde waarden zoals bijvoorbeeld archeologie;
- Hoofdstuk 5: overgangsrecht.

5.2 Specifieke regels over functies

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de in dit omgevingsplan opgenomen functies.

Bos (artikel 4)

De beoogde landschapselementen die moeten worden aangelegd om de ontwikkeling van een nieuw erf te kunnen verantwoorden hebben de functie 'bos' gekregen. Omdat initiatiefnemers meer natuur willen aanbrengen dan wordt verlangd hebben alle gronden binnen het plangebied, maar buiten de functie 'wonen' de functie van 'bos' gekregen. Hiermee worden tevens ontwikkelpunten gegeneerd. Op deze manier wordt de instandhouding van deze landschapselementen duurzaam vastgelegd.

Wonen (artikel 4)

Zowel het bestaande erf aan de Kapelweg 13-13a (inclusief de twee nieuwe woonkavels) als het 50 meter verderop gelegen nieuwe woonerf krijgt de functie 'Wonen'. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De beoogde nieuwe woningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn ook op de verbeelding weergegeven.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevellijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor één van de bestaande woningen geldt een grotere oppervlakte aan bijgebouwen welke specifiek op de verbeelding als 'bijgebouw' is aangeduid. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

5.3 Algemene regels over functies

Toepassingsbereik (artikel 6)

In dit artikel is het toepassingsbereik aangegeven

Aanvraagvereisten (artikel 7)

In artikel 7 zijn de aanvraagvereisten opgenomen, die van toepassing zijn op een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan. Als toelichting daarop nog het volgende:

- Voor een bouwactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)] worden gebruikt.
- Voor een andere vergunningplicht in dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan] worden gebruikt.

De aanvraagformulieren zijn te vinden op de website omgevingswet.overheid.nl (door daar te kiezen voor het tabblad [Aanvragen]).

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bestaande maatvoering (artikel 9)

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

In dit artikel is een regeling voor parkeren opgenomen, conform de standaard van de gemeente Oude IJsselstreek. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plan. Daarnaast is de verplichte sloopopgave aangeduid, waar na de definitieve sloop de gronden en/of gebouwen met de functie 'wonen' pas in gebruik mogen worden genomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

In dit artikel zijn specifieke regels opgenomen voor de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden vanwege de ligging in de 'Groene Ontwikkelingszone'. Het zelfde geldt voor de landschappelijke waarden 'Houtwal', 'Reliëf' en 'Zandwegen'. De planlocatie is tevens gelegen in de milieuzone 'Hydrologische bufferzone' waarvoor ook regels ter bescherming van deze waarde is opgenomen.

5.4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Waarde – Archeologie 3 (artikel 12)

Deze functie is opgenomen voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Indien er ter plaatse van deze waarde werkzaamheden dieper dan 30cm en over een oppervlakte groter dan 100m² worden uitgevoerd, dan dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden. In dit artikel is ook aangegeven welke activiteiten zonder vergunning zijn toegestaan.

5.5 Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken en gebruik (artikel 13)

Met dit artikel is voorzien in overgangsrecht voor bouwwerken en het gebruik. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Ook is een regel opgenomen in geval van een calamiteit.

Het gebruik van de grond, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden voortgezet.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van de wijziging van een omgevingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat hierbij om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Voor de door de gemeente Oude IJsselstreek gemaakte plankosten vindt kostenverhaal plaats richting de initiatiefnemer. Hiervoor is een plankostenscan gedaan, waarover gemeente en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt. De initiatiefnemer heeft zich hierbij vergewist van de economische uitvoerbaarheid.

Het voorliggende omgevingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens wordt er met de initiatiefnemer een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel (via de digitale watertoets). De resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze motivering. Het ontwerp-omgevingsplan wordt toegezonden aan zowel het waterschap als aan de provincie.

In het voortraject heeft participatie plaatsgevonden. De directe omgeving is benaderd aangaande de voorgenomen ontwikkeling. Hierop zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

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

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 27 november 2025 t/m 7 januari 2026 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (Afdeling 16.7. van de Omgevingswet)