

TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Locatie Koksallee 12
Megchelen

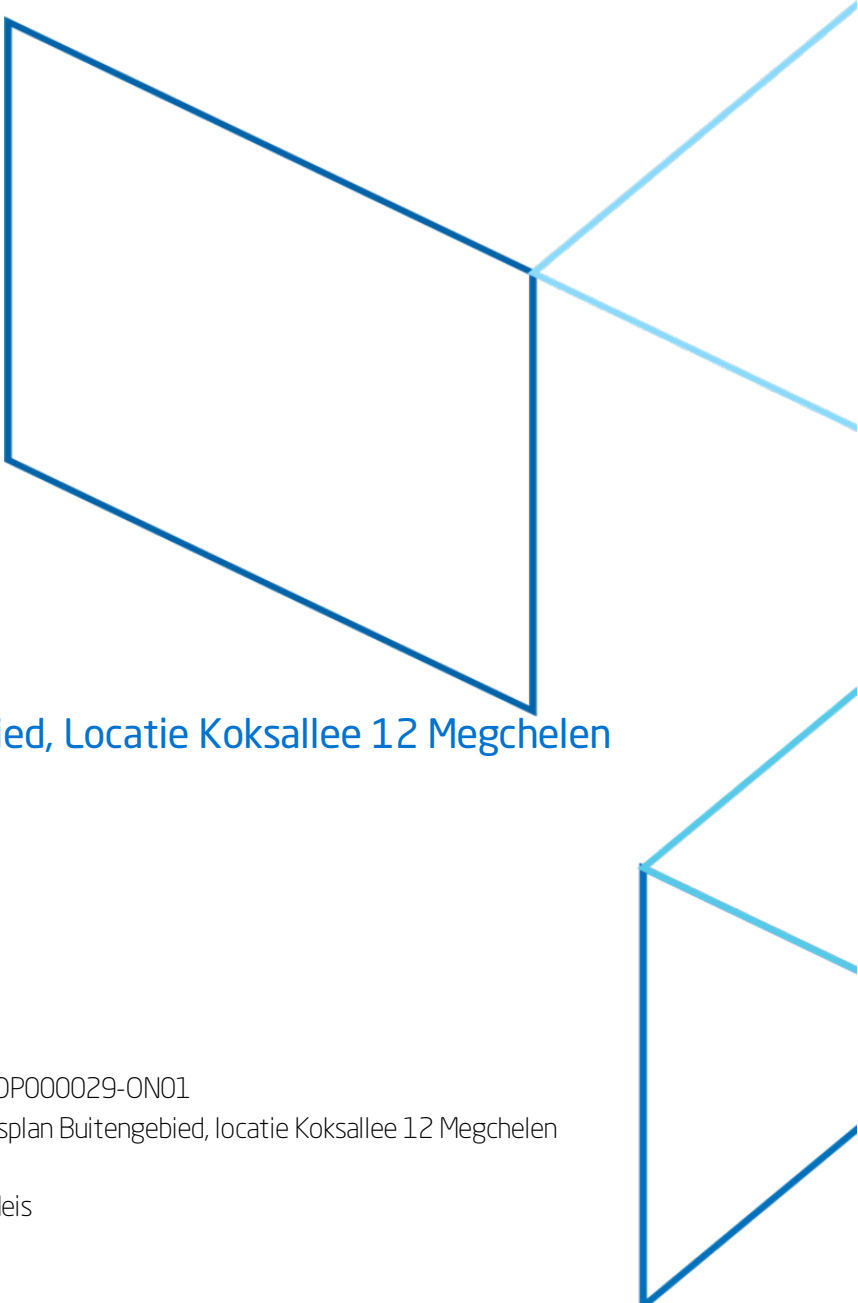
Gemeente Oude IJsselstreek



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU



TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Locatie Koksallee 12 Megchelen

Gemeente Oude IJsselstreek

PLANGEGEVENS

IDN

Projectnummer

Titel

Projectleider

Auteur

DETAILS

NL.IMRO.1509.OP000029-ON01

TAM-omgevingsplan Buitengebied, locatie Koksallee 12 Megchelen

M. Ottink

M. Ottink & D. Meis

STATUS

Concept

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld

DATUM

28 oktober 2025

Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging planlocatie	5
1.3	Huidig planologisch kader	6
1.4	Participatie voorbereidingsfase	7
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid en instructieregels Rijk	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	10
3.1.3	Nationale woon- en bouwagenda	11
3.1.4	Toetsing rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid en instructieregels provincie	12
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	12
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	14
3.3.2	Regionale Woonagenda 2023-2030	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	15
3.4.2	Toekomstvisie Oude IJsselstreek	16
3.4.3	Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	17
3.4.4	Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen	17
3.4.5	Oude IJsselstreek Klimaatbestendig - Klimaatagenda 2022-2026	18
3.4.6	Welstandsnota	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.1.1	Wettelijk kader	21
4.1.2	Toetsing	21
4.1.3	Conclusie	22
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	22

4.2.1	Wettelijk kader	22
4.2.2	Archeologie	23
4.2.3	Cultuurhistorie	23
4.2.4	Conclusie	23
4.3	Natuur	23
4.3.1	Wettelijk kader	23
4.3.2	Soortenbescherming	23
4.3.3	Gebiedsbescherming	23
4.3.4	Stikstofdepositie	24
4.3.5	Zorgplicht	24
4.3.6	Beoordeling	24
4.3.7	Conclusie	25
4.4	Geluid	25
4.4.1	Wettelijk kader	25
4.4.2	Beoordeling	26
4.4.3	Conclusie	26
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.5.1	Wettelijk kader	26
4.5.2	Beoordeling	27
4.5.3	Conclusie	27
4.6	Geur	27
4.6.1	Wettelijk kader	27
4.6.2	Beoordeling	27
4.6.3	Conclusie	28
4.7	Milieubelastende activiteiten	28
4.7.1	Wettelijk kader	28
4.7.2	Beoordeling	28
4.7.3	Conclusie	28
4.8	Omgevingsveiligheid	28
4.8.1	Wettelijk kader	29
4.8.2	Kwetsbare gebouwen en locaties	29
4.8.3	Plaatsgebonden risico	29
4.8.4	Aandachtsgebieden	29
4.8.5	Beoordeling	30
4.8.6	Transport gevaarlijke stoffen	30
4.8.7	Activiteiten	30
4.8.8	Conclusie	30
4.9	Water	31
4.9.1	Wettelijk kader	31
4.9.2	Beleidskader	31
4.10	Mobiliteit en parkeren	33
4.10.1	Mobiliteit	33
4.10.2	Parkeren	33
4.11	Kabels en leidingen	35
4.12	Milieu-effectrapportage	35
4.12.1	Wettelijk kader	35

4.12.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
4.12.3	Conclusie	36
4.13	Ladder voor duurzame verstedelijking	36
4.13.1	Wettelijk kader	36
4.13.2	Beoordeling	36
4.13.3	Conclusie	36
4.14	Gezondheid	37
4.15	Duurzaamheid	37
4.15.1	Wateroverlast	37
4.16	Hitte(stress)	38
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Toedelen van functies aan locaties	39
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Participatie	40
6.2.2	Procedure	40

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Koksallee 12 te Megchelen zijn meerdere, voormalige, agrarische gebouwen aanwezig. Dit betreft een bestaande boerderij/bedrijfswooning met aangebouwd bijgebouw en twee losstaande bijgebouwen. Deze gebouwen zijn allen niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar principemedewerking uitgesproken om de agrarische bestemming/functie te wijzigen naar 'Wonen'.

Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan voor de planlocatie Koksallee 12 te Megchelen noodzakelijk.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Koksallee 12 te Megchelen. Dit is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van de kern Megchelen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van voornamelijk agrarisch landgebruik, met daartussen verspreid agrarische bedrijven en woningen.

De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie I, perceelnummer 1598, met een oppervlakte van 5.020 m². In afbeelding 1 is de planlocatie rood omlijnd weergegeven.



Afbeelding 1 - Globale aanduiding planlocatie (bron: Google Maps)

1.3 Huidig planologisch kader

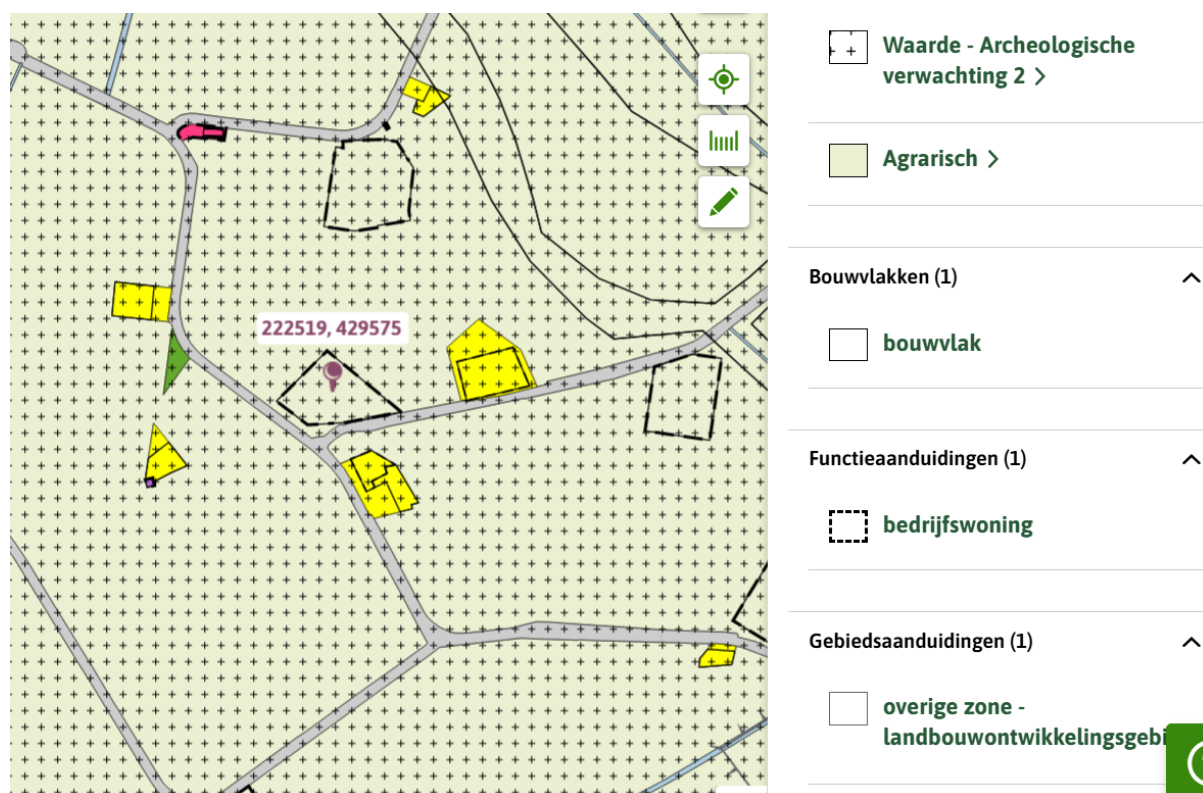
De planlocatie ligt in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit omgevingsplan bestaat op locatie uit de bruidsschatregels en uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan: het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.

In het omgevingsplan kent de planlocatie de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - landbouwontwikkelingsgebied'. Daarnaast heeft het plangebied deels een bouwvlak.

Binnen de agrarische bestemming zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden en een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een niet grondgebonden agrarisch bedrijf is enkel onder voorwaarden toegestaan. De bedrijfswoning op locatie is gedefinieerd als een woning die bewoond kan worden indien de huisvesting noodzakelijk is in relatie tot de bestemming van het gebouw of het terrein. Dit staat in verband met de agrarische activiteiten op locatie. De agrarische bestemming biedt mogelijkheden om middels een wijzigingsplan een functieverandering toe te staan naar wonen, onder voorwaarden.

Het gebruik van de planlocatie als reguliere woning met de bijbehorende bijgebouwen is niet passend binnen deze vigerende agrarische bestemming.

In afbeelding 2 is de planlocatie binnen een uitsnede van de planologische situatie weergegeven.



Afbeelding 2 - Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding planlocatie (bron: Regels op de kaart)

1.4 Participatie voorbereidingsfase

In het kader van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan voor het perceel aan de Koksallee 12 te Megchelen is er burenparticipatie uitgevoerd om de betrokkenheid van de omliggende bewoners te waarborgen. Het verslag is als Bijlage 1 toegevoegd. De omwonenden hebben positief gereageerd op het plan en zien de ontwikkeling als een positieve impact op zowel het perceel als de nabije omgeving.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader wordt getoetst aan de relevante beleidskaders op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten wordt het initiatief getoetst aan diverse milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 Juridische Planopzet wordt de juridische planopzet uitgelegd. In hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid wordt aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit planinitiatief en een algehele conclusie getrokken, waarbij gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn op het perceel meerdere bouwwerken aanwezig, van origine voor agrarisch gebruik. Dit betreft de bestaande boerderij/bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw (hierna gebouw 1), en twee losstaande bijgebouwen (hierna gebouw 2 en 3). Onderstaand zijn twee afbeeldingen (3 en 4) opgenomen met een verwijzing naar de gebouwen.



Afbeelding 3 - Impressie bestaande situatie gebouw 1 (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 4 - Impressie bestaande situatie gebouw 2 & 3 (bron: initiatiefnemer)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar principemedewerking uitgesproken om het voormalige agrarische perceel om te vormen naar een perceel met de functie 'Wonen'. Het hoofdgebouw (gebouw 1) wordt hierbij als reguliere woning in gebruik genomen. Het aaneengebouwde bijgebouw, achter gebouw 1, zal worden gesloopt. Hiermee wordt een hoofdgebouw gerealiseerd die zowel functioneel als visueel onderscheidend is van de overige gebouwen op het perceel.

Op de planlocatie staan tevens 2 schuren/opstallen. De halfopen schuur (gebouw 2), het verste van de Koksallee af gelegen, zal samen met de silo worden gesloopt. Gebouw 3 blijft behouden en wordt in gebruik genomen als schuur/bijgebouw.

De gemeente Oude IJsselstreek stelt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een landschappelijk inpassingsplan met onderbouwing als belangrijke voorwaarde. Er is om die reden een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarvan de rapportage als Bijlage 2, Bijlage 3 en Bijlage 4 is toegevoegd. Het inpassingsplan beschrijft het plangebied, het omliggende landschap en de voorgenomen ontwikkeling en resulteert in een weergave van de nieuwe situatie die aansluit bij de gevraagde uitgangspunten voortkomend uit de 'Standaard Landschappelijke Inpassing' die de gemeente heeft opgesteld. Afbeelding 5 geeft de landschappelijke inpassing in de gewenste situatie weer.

Het hoofdgebouw en het bijgebouw blijven behouden in de staat zoals deze nu zijn. Er worden, op het slopen van het aaneengebouwde bijgebouw na, geen grote wijzigingen/veranderingen aangebracht aan de gevels. Enkel in pandig worden werkzaamheden verricht.



Afbeelding 5- Uitsnede landschappelijke inpassing (bron: N+L Landschapsontwerpers)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid en instructieregels Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

1. Het Omgevingsbesluit.
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 rijksinstructieregels:

5. waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
6. beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);

7. beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
8. het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
9. 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);
10. 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. 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.

Ten aanzien van dit project gelden rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van gezondheid en milieu. De uitgevoerde onderzoeken en onderbouwingen ten aanzien van de in § 5.4.1 Bkl relevante aspecten, zoals de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, geur en bodemkwaliteit worden in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing toegelicht.

Van de rijksinstructieregels met betrekking tot het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, zoals bedoeld in § 5.1.5 Bkl heeft alleen de ladder voor duurzame verstedelijking een specifieke toelichting, welke in paragraaf 4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gegeven.

3.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van de nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diversie bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kernt drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Dit initiatief is niet in strijd met de Nationale woon- en bouwagenda.

3.1.4 Toetsing rijksbeleid

Het voorliggende plan betreft de functiewijziging van agrarisch naar een woonfunctie in het buitenland. Uit de toetsing aan de relevante aspecten uit hoofdstuk 4 blijkt dat wordt voldaan aan de rijksinstructieregels. Verder zijn er geen nationale belangen bij dit initiatief van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsvisie is het thematisch ruimtelijk beleidsdocument waarin doelstellingen op de middellange termijn worden vormgegeven. Het doel van de Omgevingsvisie is om een schoon, gezond, veilig en welvend Gelderland te creëren. De provincie hoopt dit te bereiken door te werken aan zeven samenhangende ambities. Deze ambities zijn als volgt:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Binnen elke ambitie heeft de provincie verdere ambities en een aanpak geformuleerd. Zo streeft de provincie ernaar om de eerste afvalloze provincie van Nederland te zijn, om in 2030 het busvervoer zonder uitstoot te hebben en aardgasvrije en circulaire nieuwbouw te realiseren. Met name deze ambities rond duurzame nieuwbouw zijn van belang. Het plangebied valt niet binnen voor onderhavige ontwikkeling relevante themakaarten.

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam: op woongebied heeft Gelderland een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied is het uitgangspunt. Daarnaast heeft het benutten van bestaande gebouwen de voorkeur. Een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën staat voorop. Daarnaast veranderen de woonwensen van mensen door de tijd heen. Mensen zijn in staat langer zelfstandig te blijven wonen, maar worden ook steeds meer energiebewust.

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling draagt bij aan de woningvoorraad van Megchelen. Hierdoor sluit de ontwikkeling aan bij de doelstellingen van 'Woon- en leefomgeving' uit de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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 Omgevingsdienstverordening).
- 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

Het plangebied valt binnen de volgende beleidskaarten: 'Gelderse streek Liemers', 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied', 'kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied' en 'werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland'.

Enkel de ligging binnen de 'Gelderse streek Liemers' heeft mogelijk invloed op het plan. De overige 3 thema's bevatten geen regels die mogelijk invloed hebben op het initiatief, of er is geen sprake van activiteiten binnen het initiatief die belangen van de thema's schaden.

Binnen de 'Gelderse streek Liemers' dient bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening te worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap, zoals is opgenomen in de bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers'.

In deze bijlage is als kernkwaliteit opgenomen dat het gebied wordt gekenmerkt door de 'open, grootschalig en weids komgebied ten zuiden van Giesbeek - Angerlo met rivierterrassen en onregelmatige verkaveling. Met oude bewoningsplaatsen, ruime geleding door laanbeplanting en zicht op de Veluwe'. Binnen ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met behoud van de open weidsheid, met behoud van karakteristieke verkaveling en zichtlijnen.

Binnen het initiatief wordt er meer open weidsheid gecreëerd, door een bijgebouw op het perceel te slopen, en tevens een aaneengebouwd bijgebouw te slopen. Hiermee wordt ook de erfopzet van het perceel in stand gehouden met een hoofdgebouw en vrijstaande schuur.

Door de landschappelijke inpassing (zie Bijlage 2, Bijlage 3 en Bijlage 4) wordt de kwaliteit van het landschap tevens verbeterd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. De gemeenteraad van Montferland heeft de visie niet formeel vastgesteld, maar daaraan wel instemming betuigd, omdat Montferland voor ruimtelijk ordening tevens deel uitmaakt van de Stadsregio.

De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontrgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied;
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

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

Planspecifiek

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 is deels achterhaald door de tijd en de ontwikkelingen. Dit initiatief is niet strijdig met de Regionale Structuurvisie Achterhoek. Van bevolkingskrimp is echter geen sprake meer, maar er dient gebouwd te worden naar behoefte.

3.3.2 Regionale Woonagenda 2023-2030

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt.

De regio heeft de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. De regio streeft ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar.

De regio investeert de komende jaren fors in een toename van betaalbare woningen. Daarbij wordt zoveel mogelijk bij de ambities van het Rijk aangesloten om tot en met 2030 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen.

De gemeente Oude IJsselstreek wil tot en met het jaar 2030 1500 woningen realiseren. Van deze woningen zullen 450 vallen binnen de sociale huursector en daarnaast is het doel om 75 huurwoningen met een sociale huurgrens tot € 1.000 per maand te realiseren. Verder moeten 484 van de koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1009 betaalbare woningen en derhalve 491 koopwoningen in de vrije sector.

Planspecifiek

Omdat met voorliggend plan één extra reguliere woning wordt toegevoegd aan de woningmarkt, draagt dit initiatief in beperkte mate bij aan de doelstellingen van deze Woonagenda. Door de ligging in het buitengebied en het feit dat het een vrijstaande woning is, komt de waarde van de woning boven de grens van € 355.000 komen, zodat deze als koopwoning in de vrije sector beoordeeld moet worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeentelijke structuurvisie Oude IJsselstreek is in mei 2011 vastgesteld. De visie laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, economie, landbouw, infrastructuur, natuur en landschap en recreatie voor de komende jaren krijgen in de structuurvisie allemaal hun plek.

De visie op wonen is voor het planvoornemen van belang. De gemeente wil Oude IJsselstreek ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid. Hierbij zijn het Kwalitatief WoonProgramma (KWP3), de regionale woonvisie en de woonvisie Oude IJsselstreek kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een bestaande agrarische woning omgezet naar een reguliere woning. Een bestaand (agrarisch) erf wordt hiermee ingepast op de woningmarkt. Door het erf te herinrichten, met landschappelijke inpassing, wordt er aandacht besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving.

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.

1. 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.

2. Florerende Smart Industrie

Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigwerkende 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).

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Gezond oud worden én gezond jong zijn

Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, 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.

7. 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.

Planspecifiek

De Toekomstvisie geeft geen specifiek beeld voor het wonen op het platteland. Wel gaat deze visie uit van een vitaal platteland, waarbij de landbouwsector een cruciale sector is, maar wel wordt uitgegaan van een toekomstig multifunctioneel buitengebied. Een toe te voegen woonfunctie op het platteland past binnen deze multifunctionaliteit.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

De woonvisie van de gemeente Oude IJsselstreek is vastgelegd in 2018. De titel luidt 'Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen'. Thema's die in de visie besproken worden zijn de sociale huurvoorraad, woonzorg, verduurzaming woonvoorraad en woningvoorraad en waardebehoud.

Omtrent jongeren en starters staat het volgende benoemd; Starters klagen dat zij moeilijk aan een woning kunnen komen. Goedkope koop- en huurwoningen voldoen meestal niet aan hun wensen. Jongeren willen meestal een woning die instap klaar is, waar niets/niet veel aan gedaan hoeft te worden omdat de financiële middelen daarvoor (nog) niet voorhanden zijn. Ze letten wel op energiekwaliteit, want ze kunnen daar zelf nog niet in investeren.

Omtrent seniorenwoningen wordt het volgende vermeldt; 'Er is sprake van belemmeringen voor ouderen om te verhuizen naar een beter bij hun situatie passende seniorenwoning. Wij zullen met onze corporaties onderzoeken hoe deze beperkingen weggenomen kunnen worden, ook om op deze manier doorstroming op gang te brengen. Oudere burgers die op een sociale huurwoning zijn aangewezen en andere woonwensen krijgen bij het tellen der jaren, willen graag een meer beschermde woonvorm met zorg in de nabijheid.'

Planspecifiek

Het planvoornemen past bij de doelstelling om de woningvoorraad binnen de gemeente te behouden en te vergroten.

3.4.4 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

Op 22 april 2022 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld door de gemeente Oude IJsselstreek. De visie beschrijft de uitdagingen waar de gemeente zich voor vindt staan. De gemeente heeft daarin de uitdagingen vertaald in drie uitgangspunten: behouden van de basiskwaliteit van het landschap, stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen. Daarbij wil de gemeente actief aan de slag met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen. De visie is in een interactief proces met bewoners en 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.

Planspecifiek

Het planvoornemen houdt rekening met het uitgangspunt waarbij de focus ligt op het behouden van de basiskwaliteit van het landschap. Door het initiatief landschappelijk in te passen worden de gebiedspecifieke waarden toegepast. Door de landschappelijke inpassing (zie Bijlage 2, Bijlage 3 en Bijlage 4) wordt de kwaliteit van het landschap tevens verbeterd. Daarnaast wordt verrommeling van het landelijk gebied tegen gegaan.

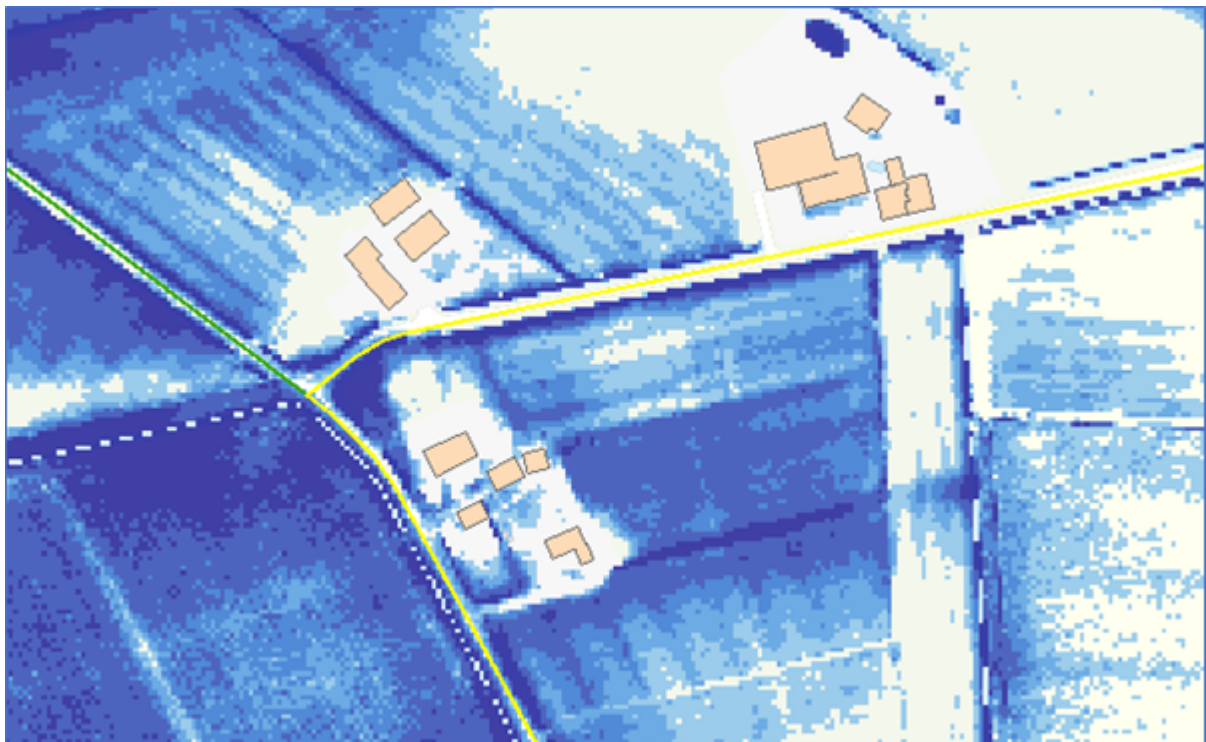
3.4.5 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig - Klimaatagenda 2022-2026

Met oog op de klimaatbestendigheid van het plangebied is in beeld gebracht wat de gevolgen van klimaatverandering zijn. Aan de hand van onder andere kaartmateriaal uit de Klimaateffectatlas, dat in samenwerking met het Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Oude IJsselstreek is samengesteld, is getoetst wat de gevolgen van klimaatverandering op het plangebied zijn en in hoeverre hier rekening mee is gehouden bij het planvoornemen.

De Klimaateffectatlas richt zich op de thema's: wateroverlast, hitte(stress), droogte en overstroming. De getoonde effecten zijn gebaseerd op de klimaatscenario's voor 2050 van het KNMI.

Wateroverlast

Een blik op de omgeving van het plangebied weergeeft dat de omgeving in tijden van hevige neerslag op een goede manier om gaat met langdurige en extreme regelval. Het plangebied beschikt over een 'kleine kans' op waterschade, een goede begaanbaarheid bij piekbuien (met daarbij begaanbaarheid voor calamiteitenverkeer, bij een kans 1x per 1000 jaar) en tot slot een tijdsduur van enkele uren plasvorming na een piekbui.



Afbeelding 6 Waterdiepte bij piekbui (scenario bui 160 mm / 2uur)

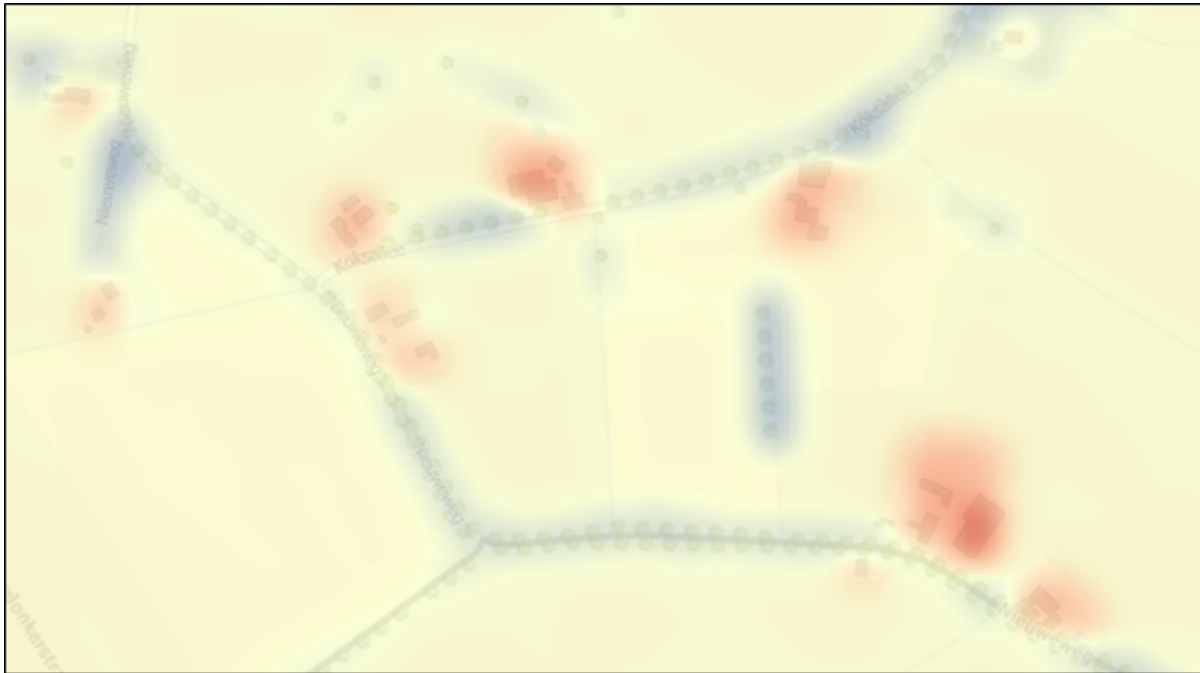
Het algemene advies bij het thema wateroverlast richt zich op het tegengaan van stenen en verharding waar mogelijk, met daarbij aandacht voor het aanplanten van groen. Groen neemt water op en vertraagt de afvoertijd, waardoor op een betere wijze omgegaan kan worden met piekbuien.

Hitte(stress)

Het plangebied voelt op warme dagen volgens de Klimaateffectatlas "veel warmer" aan. Dit komt de aanwezige bebouwing en verstening op het plangebied. In de omgeving van het plangebied worden de temperatuurverschillen gekenmerkt als "normaal" met daarbij aanwezige "koele plekken". Gezien de ligging van het plangebied in het landelijk gebied is er geen sprake van warme nachten als gevolg van het stedelijk hitte-eiland effect, waarbij de hitte tussen de gebouwen aanwezig blijft.

Met oog op de verharding van het plangebied kent het plangebied een verhardingspercentage van minder dan 50 %, als gevolg van de bebouwing en het aanwezige steen. Aan de andere kant kent de omgeving,

mede door de ligging in landelijk gebied, een vergroeningspercentage van meer dan 50%.



Afbeelding 7 Temperatuurverschillen in de omgeving van het plangebied. Hoe donkerder rood, des te hoger de temperatuur.

Net als bij het thema wateroverlast is bij het thema hitte(stress) het meeste terrein te winnen door het voorkomen (waar mogelijk) van verharding en verstening, met daarbij het aanplanten van groen + het zorgen voor enige schaduw in het gebied.

Met oog op het planvoornemen, waarbij de aanwezige bebouwing afneemt in aantallen, wordt al een stap in de goede richting gezet. Het verminderen van steen en de toevoeging van groen aan het plangebied zullen de gevolgen en effecten van hittestress verminderen.

Droogte

Kijkend naar het thema Droogte beschikt de omgeving van het plangebied over een grondwaterstand van 1,8 - 2,5 meter onder het maaiveld. Als gevolg van een lage grondwaterstand kunnen voor veel functies (natuurterreinen, landbouwgewassen en funderingen) bedreigingen oplopen.

Volgend op de grondwaterstand kent het plangebied een "beperkt droogtegevoelig" tot "droogtegevoelig" karakter. Met oog op 2050 is de verwachting dat de gevoeligheid enigszins afneemt, maar waar zeker aandacht moet blijven voor het aanwezige groen in de omgeving.

Het landelijk gebied in de omgeving van het plangebied heeft naast de aanwezigheid van groen(-structuren) ook de beschikking over enkele blauwstructuren. Hierbij is het risico dat deze watergangen bij droogte droog kunnen vallen, met daarbij nadelige gevolgen voor onder andere de biodiversiteit.

Tot slot is er geen sprake van een enige risico op natuurbranden.

Maatregelen tegen droogte en een lage grondwaterstand richten zich voornamelijk op het langer vasthouden en opvangen van hemelwater. Op het plangebied moet voorkomen worden dat hemelwater direct wordt afgevoerd, bijvoorbeeld het riool in. Het beter opvangen kan onder andere plaatsvinden door middel van het planten van meer groen en het afvoeren van water op watergangen die er lopen.

Overstroming

Koksallee 12 beschikt over een plaatsgebonden overstromingskans van "kleine kans: 1x per 300 tot 3000 jaar" bij een diepte van meer dan 200 centimeter water. Het plangebied kent kort gezegd zeer weinig tot geen overstromingsrisico's. In de omgeving van het plangebied komen geen grote waterwegen voor die kunnen leiden tot overlast en risico's.

Stel dat het scenario toch voorkomt waarbij een extreme overstroming in de omgeving plaatsvindt kent het plangebied een "kleine kans: 3" als waterhoogte bij overstroming. Bij een overstroming die ongeveer 1 keer in de 1000 jaar plaatsvindt, overstroomt het gebied met een diepte van 1 - 1.5 meter. De gevolgen die hierbij kunnen optreden zijn beheersbaar, met als streefbeeld 'schuilen binnenshuis' als meest extreme uitgangspunt.

Gezien het geringe risico zijn maatregelen niet meegenomen. Het plangebied loopt zeer weinig tot geen risico op overstromingen.

3.4.6 Welstandsnota

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.

Planspecifiek

Binnen het initiatief worden er geen grote wijzigingen doorgevoerd aan de gevels of andere uiterlijke kenmerken van de bebouwing. Er is geen sprake van een toets aan de Welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving.

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. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

4.1.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl zijn instructieregels voor het aspect bodem opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op bodemgevoelige gebouwen. Artikel 5.89g geeft aan wanneer een gebouw als bodemgevoelig gebouw wordt aangemerkt. De gemeente moet in haar omgevingsplan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem opnemen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.3 en 22.3.7 van de Bruidsschat

De regels voor bodem zijn berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie).
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies aan locaties).
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.1.2 Toetsing

In verband met de voorgenomen functiewijziging is er een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd (Lycens, 17 oktober 2025).

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzochte (deel)locaties.

De gestelde hypothese "Onverdacht" voor de deellocatie "Onverdacht terrein" dient te worden verworpen doordat er licht verhoogde gehalten, respectievelijk concentraties aan barium, PAK en/of minerale olie zijn aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocatie.

De gestelde hypothese "Verdacht" voor de deellocatie "Bovengrondse HBO-tanks" dient te worden verworpen doordat er geen verhoogde gehalten, respectievelijk concentraties aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocatie.

De gestelde hypothese "Verdacht" voor deellocatie "Bovengrondse dieseltank" kan worden aangenomen aangezien in de grond en het grondwater een licht verhoogd gehalte, respectievelijk concentratie aan minerale olie is aangetoond.

De gestelde hypothese "Verdacht" voor deellocatie "Druppelzone 1" ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit dient te worden verworpen doordat er geen verhoogd gehalte aan PCB is aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocatie.

De gestelde hypothese "Verdacht" voor deellocatie "Druppelzone 1" ten aanzien van asbest dient formeel te worden aangenomen doordat er een gewogen gehalte asbest aan 0,2 mg/kg d.s. asbest is aangetoond.

De gestelde hypothesen "Verdacht" voor deellocaties "Druppelzone 3" en "Druppelzone 4" ten aanzien van het asbestgehalte dienen aangenomen te worden doordat er een sterke verhogingen zijn aangetoond aan asbest.

De gestelde hypothese "Verdacht" voor deellocatie "Werkplaats" ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit dient te worden aangenomen aangezien een sterke verhoging is aangetoond ter plekke van de deellocatie.

Doordat ter plekke van de deellocatie "Werkplaats" de verontreiniging in verticale en noordwestelijke richting niet is afgeperkt, wordt er geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren. Het doel van het nadere onderzoek is het verder afperken van de nikkel verontreiniging zodat er een goed beeld ontstaat van de omvang en de ernst van de verontreiniging. Met het oog op de toekomstige sanering wordt er geadviseerd om tijdens het nadere bodemonderzoek het PFAS gehalte te onderzoeken. Deze parameter is van groot belang voor de uiteindelijke verwerker.

Aangezien er ter plekke van "Druppelzone" de risicowaarde van 10 mg/kg d.s. aan respirabele vezels wordt overschreden is er sprake van een onaanvaardbaar risico. Ter plekke van "Deellocatie 4" is de interventiewaarde overschreden. Deze conclusies hebben tot gevolg dat de sanering met spoed uitgevoerd dient te worden. Voorafgaand van een sanering dient ook ter plekke van deze deellocaties het PFAS gehalte bepaald te worden.

De uit te voeren saneringswerkzaamheden zullen onder milieukundige begeleiding (BRL6000) door een BRL7000 gecertificeerde en erkende aannemer uitgevoerd moeten worden. De exacte saneringswijze zal afhankelijk zijn van de geplande herinrichting en de uit te voeren civieltechnische werkzaamheden.

De vervolgstappen die nodig zijn om de bodem geschikt te maken voor de gewenste functie, zullen worden geborgd in het omgevingsplan voordat dit wordt vastgesteld of doorvertaald naar de omgevingsvergunningfase.

4.1.3 Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande vervolgstappen vormt het aspect bodem geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Wettelijk kader

In het Bkl is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan een beschermingsregime moeten opnemen voor cultureel erfgoed. Hierbij moeten de instructieregels uit paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl in acht worden genomen. Dit gaat onder meer 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;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen; en
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Tot dat de gemeentes regels over cultureel erfgoed in het omgevingsplan hebben opgenomen, geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestaat uit de geldende ruimtelijke regelingen zoals bestemmingsplannen, de gemeentelijke erfgoedverordening en de regels uit de bruidsschat.

4.2.2 Archeologie

Binnen het initiatief vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Het aspect archeologie is zodoende niet van toepassing.

4.2.3 Cultuurhistorie

De planlocatie en de bebouwing hebben geen cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie is zodoende niet van toepassing.

4.2.4 Conclusie

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

4.3 Natuur

4.3.1 Wettelijk kader

Er moet ten allen tijde rekening gehouden worden met de flora en fauna om de natuur te beschermen. In artikel 5.1 van de Omgevingswet wordt geregeld dat er een omgevingsvergunning nodig is voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. Een Natura 2000-activiteit is een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een flora- en fauna-activiteit wordt omschreven als een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Daarnaast bevat ook de provincie regels voor het beschermen van flora en fauna. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

4.3.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

4.3.3 Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

4.3.4 Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

4.3.5 Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

4.3.6 Beoordeling

De voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling leidt tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 6 (De Interim Ecoloog B.V, 13 juni 2025). Uit de quickscan natuurwetgeving blijkt dat de huismus en steenuil op het erf voorkomen, maar dat de slopen schuren geen functie hebben voor deze soorten. Verder kunnen er algemene soorten broedvogels voorkomen. Voor algemene broedvogels is het nodig om te starten met werken buiten het broedseizoen (1 maart - 1 augustus) of na een voorafgaande broedvogelcontrole. Door de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen in het te slopen gebouw 2 verloren gaan, zodat het nodig is om nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen. Voor overige beschermde soorten zijn er geen vervolgstappen noodzakelijk.

De vervolgstappen ten behoeve van het aanvullende vleermuizenonderzoek en een eventuele ontheffing zullen worden geborgd in het omgevingsplan voordat dit wordt vastgesteld of doorvertaald naar de omgevingsvergunningsfase.

Ten aanzien van beschermde gebieden geldt dat direct negatieve effecten zijn uit te sluiten door de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten door stikstofdepositie zijn uitgesloten door de beperkte omvang van het initiatief en de hoge rekenkundige ondergrens die in Duitsland wordt toegepast.

Er zijn geen negatieve effecten of vervolgstappen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde gebieden, omdat het plangebied buiten en op ruime afstand van deze gebieden ligt. Uit de toetsing aan de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Gelderse Streek Liemers volgt dat deze doelen niet geschaad worden.

Daarnaast is ook de stikstofdepositie berekend. Uit de berekening volgt dat er geen overschrijding van de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar aan de orde is. De rapportage en bijbehorende bestanden zijn opgenomen in Bijlage 7, Bijlage 8 en Bijlage 9 (Kubiek, 12 december 2024).

4.3.7 Conclusie

Met inachtneming van de bovengenoemde vervolgstappen vormt het aspect flora & fauna inclusief stikstof geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.4 Geluid

4.4.1 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 zorggedragen voor een aanvaardbaar 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 industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidsgevoelig 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 industrieterrein 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 één of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/ur of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg bestaande uit één 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 geluidaandachtsgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als voldaan wordt aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

4.4.2 Beoordeling

In de huidige situatie is er al sprake van een woning met bijbehorende woonfunctie. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt een reguliere woning. Het aspect geluid is niet van toepassing gezien de al bestaande verblijfsfunctie. Daarnaast is de Koksallee van dusdanige aard dat er geen sprake is van een hoge verkeersintensiteit met bijbehorend geluid.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit houdt in of het initiatief niet bijdraagt aan een verslechterde luchtkwaliteit. 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 in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal op dezelfde wijze plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing (lees: nader onderzoek) 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.

4.5.2 Beoordeling

Het initiatief is een activiteit van Niet In Betekende Mate. De woonfunctie op locatie heeft geen negatieve impact op de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt de mogelijkheid voor agrarische activiteiten middels dit initiatief weggenomen, waardoor deze activiteiten geen impact meer hebben op de luchtkwaliteit.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

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.

In hoofdstuk 5 van het Bkl, 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 instructieregels 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.

4.6.2 Beoordeling

In het kader van de functieverandering naar een woonfunctie is een quickscan naar geurhinder uitgevoerd. Bij ruimtelijke besluitvorming gaat het erom dat voor geurhinder van veehouderijen aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het niet onevenredig schaden van iemands belangen.

Hiervoor is het nodig om voldoende afstand aan te houden tussen veehouderijen en geurgevoelige gebouwen. Voor de planlocatie geldt dat deze op 19 maart 2000 nog in gebruik was als een veehouderij. De bestaande woning en de rechten van de veehouderij worden daarom beschermd met de vaste afstand van 50 meter. De woningen betreffen zogenaamde 'afstandswoningen'. Aan deze afstand kan, gemeten

tot aan de dichtstbijzijnde veehouderij aan het Asbroek 2, ruimschoots worden voldaan.

Volledigheidshalve is ook een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de woning aan de Koksallee 12 een maximale geurbelasting van 0,4 ou/m³ berekend wordt. Bij een dusdanige geurbelasting kan uit worden gegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Het geuronderzoek is bijgevoegd als Bijlage 10 (SPAWNP, 12 december 2024).

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Milieubelastende activiteiten

4.7.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet verdwijnt het begrip 'inrichting' en doet het begrip 'milieubelastende activiteit' zijn intrede. 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, ook 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 is 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.

4.7.2 Beoordeling

Een woonfunctie is geen milieubelastende activiteit. Tevens bevinden er zich geen bedrijven in de directe omgeving die door de woning belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Omgevingsveiligheid

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of er vanuit Omgevingsveiligheid mogelijke belemmeringen zijn. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect omgevingsveiligheid.

4.8.1 Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl worden regels gegeven over de toelaatbaarheid van de verschillende categorieën gebouwen en locaties in verband met een veiligheidsrisico dat ontstaat door een activiteit die op grond van het omgevingsplan op die locatie is toegestaan.

4.8.2 Kwetsbare gebouwen en locaties

Het Bkl werkt, net als het voorgaande recht, met de begrippen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. In bijlage VI bij het Bkl is aangegeven welke soorten gebouwen en locaties tot de verschillende categorieën behoren. Belangrijk om op te merken is dat ook gebouwen en locaties die nog niet bestaan, maar wel op grond van een omgevingsplan mogelijk gemaakt worden, tot deze categorieën worden gerekend. De lijst in bijlage VI betreft een limitatieve lijst. Indien een functie niet is genoemd in de bijlage, valt het hier dus niet onder. Het staat het bevoegd gezag vrij om functies onder een strengere categorie te scharen dan vereist. In H4 van het Bal worden de minimale afstanden van verschillende milieubelastende activiteiten tot kwetsbare locaties genoemd.

4.8.3 Plaatsgebonden risico

Artikel 5.7 Bkl bepaalt dat het plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen niet groter mag zijn dan 1 op de 1.000.000. In artikel 5.8 Bkl, in combinatie met de verschillende onderdelen van bijlagen VII van het Bkl en H4 van het Bal, is aangegeven bij welke afstanden aan het vereiste van artikel 5.7 Bkl wordt voldaan. Artikel 5.9 Bkl bepaalt vervolgens tot waar de afstanden gemeten dienen te worden.

Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat het bevoegd gezag het plaatsgebonden risico van maximaal 1 op de 1.000.000 niet in acht neemt maar er rekening mee houdt. Dit houdt in dat het bevoegd gezag een eventuele afwijking van dit getal moet kunnen verantwoorden, maar dat die afwijking dus eventueel wel toegestaan is.

4.8.4 Aandachtsgebieden

Het plaatsgebonden risico, gekoppeld aan de afstanden die daar krachtens artikel 5.8 Bkl voor gelden, zorgen voor een contour rondom het risico-object waarbinnen geen kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd mogen worden. De zogenaamde aandachtsgebieden voegen meer lagen aan deze contour toe.

Het Bkl kent drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied. Net als bij het plaatsgebonden risico worden ook voor de aandachtsgebieden de begrenziingsregels gegeven in het Bkl.

Het aanwijzen van een aandachtsgebied heeft twee belangrijke consequenties. Ten eerste kan in het geval van een brand- dan wel explosieaandachtsgebied het gebied worden aangewezen als brand-respectievelijk explosievoorschriftengebied. Dit heeft gevolgen voor de bouwvoorschriften waar in het gebied te realiseren gebouwen aan moeten voldoen. Ten tweede moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van minstens tien personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door de risico-gevende activiteit. Het bevoegd gezag moet, net als bij het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare functies, rekening houden met dit groepsrisico. Het Bkl geeft zelf aan hoe het bevoegd gezag hier in ieder geval aan kan voldoen: er kan voor worden gekozen om geen (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties of zeer kwetsbare gebouwen te realiseren in dit aandachtsgebied. Indien deze categorieën wel worden gerealiseerd, kan het bevoegd gezag verplichten dat maatregelen worden getroffen voor de mensen in die locaties of door het aantal mensen in die locaties te beperken.

4.8.5 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw, zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Afbeelding 8 toont een uitsnede van deze kaart.



Afbeelding 8 - Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving). De planlocatie is met de rode ster aangeduid.

4.8.6 Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10-6 contour.

4.8.7 Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.8 Conclusie

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

4.9 Water

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. Deze watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

4.9.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat het wettelijk kader voor het beschermen van waterbelangen. Hierin worden regels gegeven ter bescherming van primaire waterkeringen, de kust, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Als een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een locatie in een van deze gebieden, gelden er regels ter bescherming van waterbelangen.

De gemeente heeft de verplichting het waterbelang mee te wegen bij het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.37 Bkl). Hierbij moet het waterschap betrokken worden. Dit kan door middel van een watertoets. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

4.9.2 Beleidskader

Rijksbeleid - Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale water- beleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om over- stromingen te voorkomen.

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 worden allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (intern)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. een veilige en klimaatbestendige delta;
2. een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
3. een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening.

Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van 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 te invullen, 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.

Beleid Waterschap Rijn en IJssel en gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een Gemeentelijk Waterplan 2010-2020 opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen.

Naast het Gemeentelijk Waterplan 2010-2020 geldt ook het Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2020. In het rioleringsplan wordt aangegeven dat een particulier een eigen verantwoordelijkheid heeft voor het hemelwater dat op eigen terrein valt. Bij nieuwbouw verwerkt de particulier het hemelwater op eigen perceel.

Watertoets

Het Waterschap Rijn en IJssel geeft in de 'Handreiking Watertoets' de inhoudelijke thema's voor de watertoets. Deze vormen de basis voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. Alle vragen zijn ontkennend beantwoord, zodat er geen wateradvies bij het waterschap hoeft te worden gevraagd. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Mobiliteit en parkeren

4.10.1 Mobiliteit

Het voorgenomen plan voorziet in de wijziging van de agrarische functie naar wonen. In de huidige situatie wordt het perceel al bewoond zonder agrarische activiteiten, in afwachting van de functiewijziging. De verkeersintensiteit blijft gelijk.

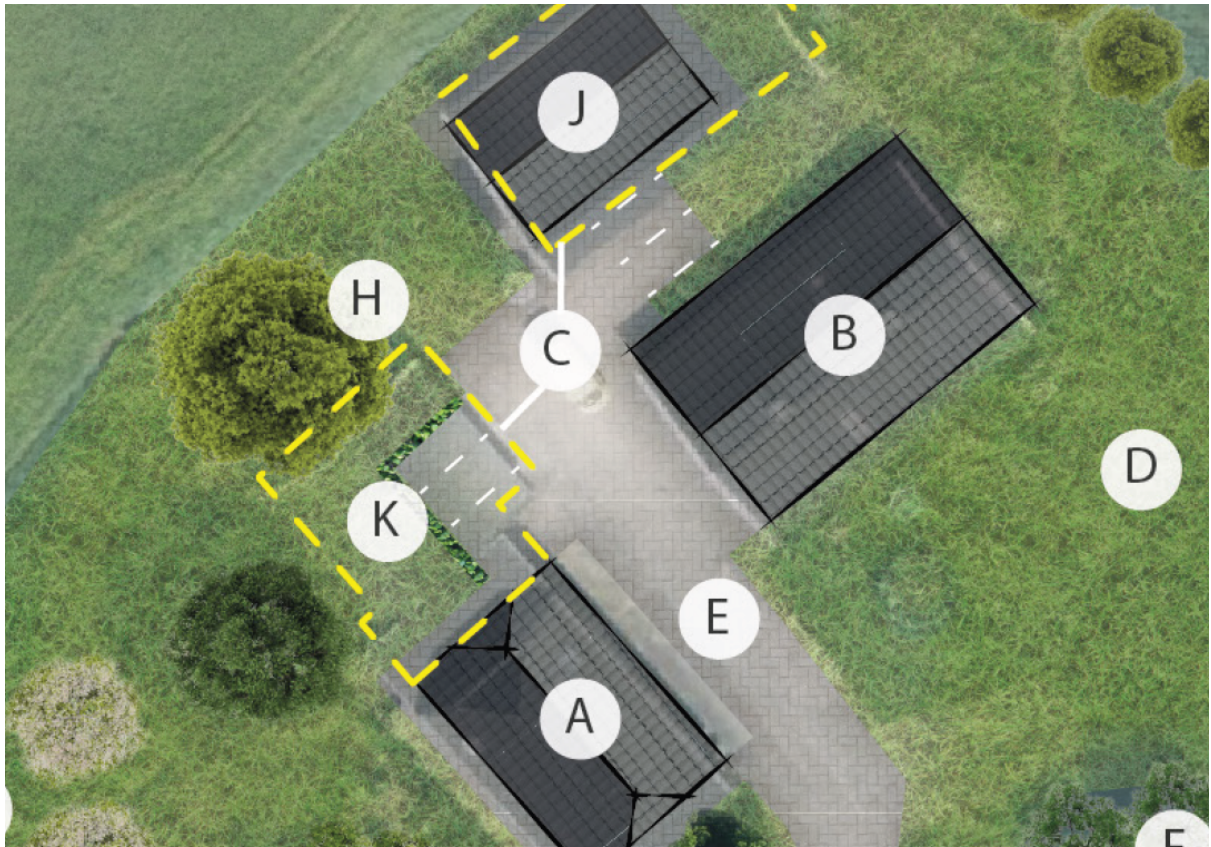
Bij agrarische activiteiten is de verwachting dat er meer verkeersstromen zijn, zowel van licht verkeer als van landbouwvoertuigen. Verkeersstromen van licht verkeer en landbouwvoertuigen zijn na beeindiging van de agrarische activiteiten afgenomen.

Het karakter van de Koksallee en de aansluitende wegen geven geen reden tot nader onderzoek. De omgeving kan de verkeersstroom behorende bij een reguliere woonfunctie aan, en heeft voldoende capaciteit.

4.10.2 Parkeren

Op basis van de 'Nota Parkeernormen Oude IJsselstreek' kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een 'Koop, huis, vrijstaand' geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

De beoogde vrijstaande woning krijgt op eigen terrein de beschikking over minimaal 3 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde aantal parkeerplaatsen.



Figuur 9 Overzicht locatie parkeerplekken op eigen terrein.

4.11 Kabels en leidingen

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmeringen.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied 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. Binnen het initiatief vinden geen graafwerkzaamheden plaats.

Conclusie

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

4.12 Milieueffectrapportage

4.12.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overall, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen. Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinder niveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, kan de VNG uitgave 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' uit 2024 worden geraadpleegd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald.

4.12.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Het project betreft de functiewijziging van een agrarisch perceel naar wonen. De reeds bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als reguliere woning.

Plaats van het project

De omgeving van het project betreft voornamelijk agrarisch gebied met verspreide agrarische bedrijven en woonfuncties in het buitengebied van Megchelen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 'Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung' op circa 690 meter afstand. Gelet op de soort activiteiten (wonen) en het feit dat er geen (grote) werkzaamheden plaatsvinden is uit te sluiten dat er significant negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit is tevens aangetoond in de stikstofdepositieberekening behorende bij dit plan.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. In het plan worden de diverse aspecten zorgvuldig afgewogen.

4.12.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.13.1 Wettelijk kader

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

4.13.2 Beoordeling

Allereerst moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Voorliggend initiatief betreft de omzetting naar 1 reguliere woning, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

4.13.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn in artikel 1.3 van die wet als volgt geformuleerd: Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur; en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervuiling van maatschappelijke behoeften.

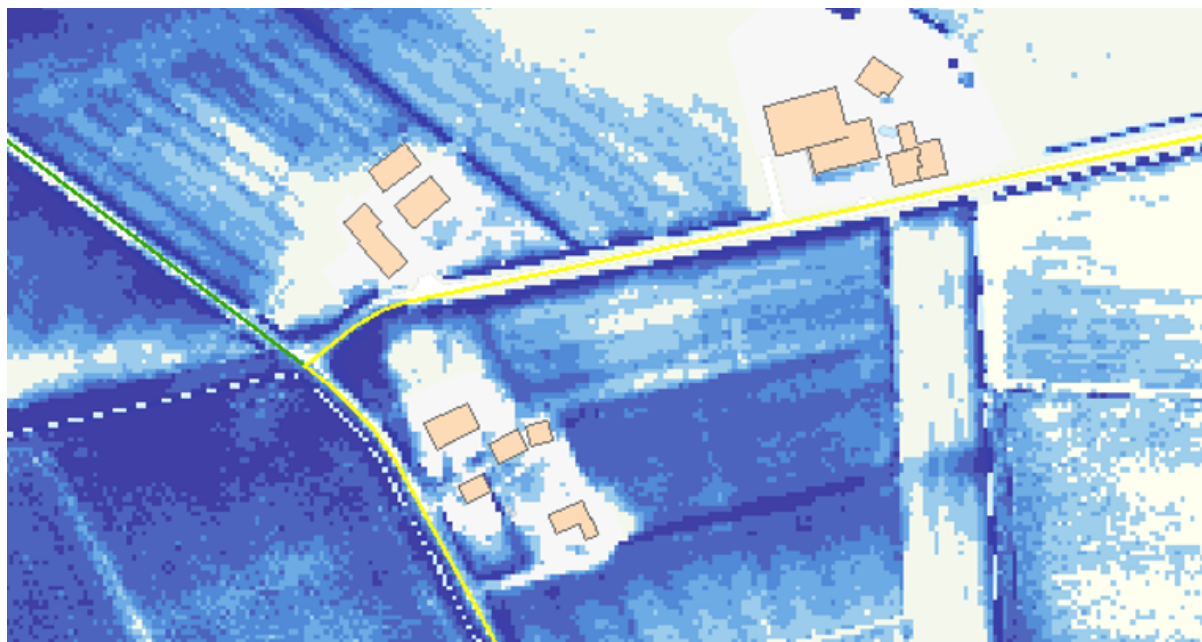
Het plan voorziet in de transformatie van een agrarisch perceel naar een reguliere woonfunctie. Hierbij is tevens een landschappelijke inpassing van toepassing. Het initiatief draagt hiermee bij aan een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving.

4.15 Duurzaamheid

Met het oog op de klimaatbestendigheid van het plangebied is in beeld gebracht wat de gevolgen van klimaatverandering zijn. Aan de hand van onder andere kaartmateriaal uit de Klimateffectatlas is getoetst wat de gevolgen van klimaatverandering op het plangebied zijn en in hoeverre hier rekening mee is gehouden bij het planvoornemen.

4.15.1 Wateroverlast

De omgeving van de planlocatie gaat op een goede manier om met langdurige en extreme regenval. De planlocatie beschikt over een 'kleine kans' op waterschade, een goede begaanbaarheid bij piekbuien en tot slot een tijdsduur van enkele uren plasvorming na een piekbui.



Afbeelding 7 - Waterdiepte bij piekbuiw 160 mm/2 uur (bron: Klimateffectatlas)

4.16 Hitte(stress)

Het plangebied voelt op warme dagen volgens de Klimateffectatlas "veel warmer" aan. Dit komt door de aanwezige bebouwing en verstening op planlocatie. In de omgeving van de planlocatie worden de temperatuurverschillen gekenmerkt als "normaal" met daarbij aanwezige "koele plekken". Gezien de ligging van de planlocatie in landelijk gebied is er geen sprake van warme nachten als gevolg van het stedelijk hitte-eiland effect.

Met het oog op de afname van aanwezige bebouwing, en het inpassingsplan waarbij extra groen wordt gerealiseerd, is de verwachting dat dit een positief effect heeft op de planlocatie.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Voorliggend plan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- inleidende bepalingen; bevat de begrippen en wijze van meten;
- regels over functies; regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en eventueel over milieu;
- algemene regels; dit zijn de regels die gelden voor alle functies;
- overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

In dit plan is de functie Wonen en Agrarisch van toepassing. Aan de woonfunctie is een koppeling aangebracht met de landschappelijke inpassing, welke binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan gereed moet zijn en in stand moet worden gehouden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven, zowel de economische uitvoerbaarheid als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Omgevingswet. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft nadeelcompensatie zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In het kader van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan voor het perceel aan de Koksallee 12 te Megchelen is er burenparticipatie uitgevoerd om de betrokkenheid van de omliggende bewoners te waarborgen. Het verslag is als Bijlage 1 toegevoegd. De omwonenden hebben positief gereageerd op het plan en zien de ontwikkeling als een positieve impact op zowel het perceel als de nabije omgeving.

6.2.2 Procedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken liggen voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Binnen deze zes weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan een ieder zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling plaatsvinden.



kubiek