Motivering wijziging omgevingsplan “Buitengebied, hoek Gunjansdijk en Schuunsendiek Varsseveld ”

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

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

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**

1. Inleiding **4**

1.1 Aanleiding 4

1.2 Ligging planlocatie 4

1.3 Huidig planologisch kader 5

1.4 Participatie voorbereidingsfase 6

1.5 Leeswijzer 7

2. Beschrijving van het plan **8**

2.1 Huidige situatie 8

2.2 Toekomstige situatie 10

3. Beleid **12**

3.1 Rijksbeleid 12

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12

3.1.2 Omgevingswet 13

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda 14

3.2 Provinciaal beleid 15

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 15

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland 16

3.3 Regionaal beleid 17

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 17

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 18

3.4 Gemeentelijk beleid 19

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 19

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek 19

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek 20

3.4.4 Uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek 21

3.4.5 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen 22

3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026 22

3.4.7 Welstand 23

4. Omgevingsaspecten **25**

4.1 Bodem 25

4.2 Archeologie en cultuurhistorie 26

4.3 Natuur 27
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000 27
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ... 28
4.3.3 Soortenbescherming 29
4.4 Geluid 30
4.5 Luchtkwaliteit 32
4.6 Geur 34
4.7 Milieubelastende activiteiten 35
4.8 Omgevingsveiligheid 36
4.9 Water 37
4.10 Mobiliteit en parkeren 41
4.11 Kabels en leidingen 41
4.12 Milieueffectrapportage 42
4.13 Gezondheid 43
4.14 Duurzaamheid 44
5. Juridische planopzet 45
5.1 Algemeen .....Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.2 Specifieke regels over functies 45
5.3 Algemene regels over functies 45
5.4 Overgangsregels 45
6. Uitvoerbaarheid van het plan 46
6.1. Economische uitvoerbaarheid 46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46

Bijlagen

1. Erfinpassing
2. Bodemonderzoek
3. Quickscan natuurwaarden
4. Akoestisch onderzoek
5. Digitale watertoets

SAMENVATTING

Dit omgevingsplan maakt de realisatie van één woning op de hoek van de Gunjansdijk en Schuunsendiek te Varsseveld mogelijk. De locatiekeuze is gebaseerd op het vigerende gemeentelijke beleid, de inpassing in het bestaande landschap en de aansluiting op aanwezige infrastructuur. Bestaande omliggende functies worden hierdoor niet beperkt en de toevoeging draagt bij aan de biodiversiteit en vitaliteit van het buitengebied. De ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het initiatief voldoet hiermee aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in de Omgevingswet.

De gemeente Oude IJsselstreek werkt sinds 1 januari 2026 met veegplannen, welke 2x per jaar in procedure worden gebracht. Dit omgevingsplan is opgesteld conform de STOP-TPOD systematiek, waardoor de inhoud en structuur voldoen aan de landelijke standaarden voor digitale omgevingsdocumenten. Hierdoor is het plan eenduidig, juridisch correct ontsloten en geschikt voor publicatie en raadpleging via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie hoek Gunjansdijk en Schuunsendiek te Varsseveld, in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek, bestaat het voornemen om een nieuwe woning op een nieuw te realiseren erf te realiseren. In de bestaande situatie is op deze locatie een opstal aanwezig welke recreatief wordt gebruikt. De bestaande agrarische functie, welke het perceel nu heeft, zal (deels) worden omgezet naar een woonfunctie. De bestaande opstal zal hierbij verdwijnen. 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 een 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.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Varsseveld. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Varsseveld, sectie B, nummers 1804, 7784 en 7785 en heeft een totale oppervlakte van 3.735 m^2. Het betreft momenteel een perceel met agrarische cultuurgronden. De op en rondom het terrein gelegen groenelementen blijven grotendeels behouden en versterkt met dit plan. In figuur 1 een weergave van de planlocatie.



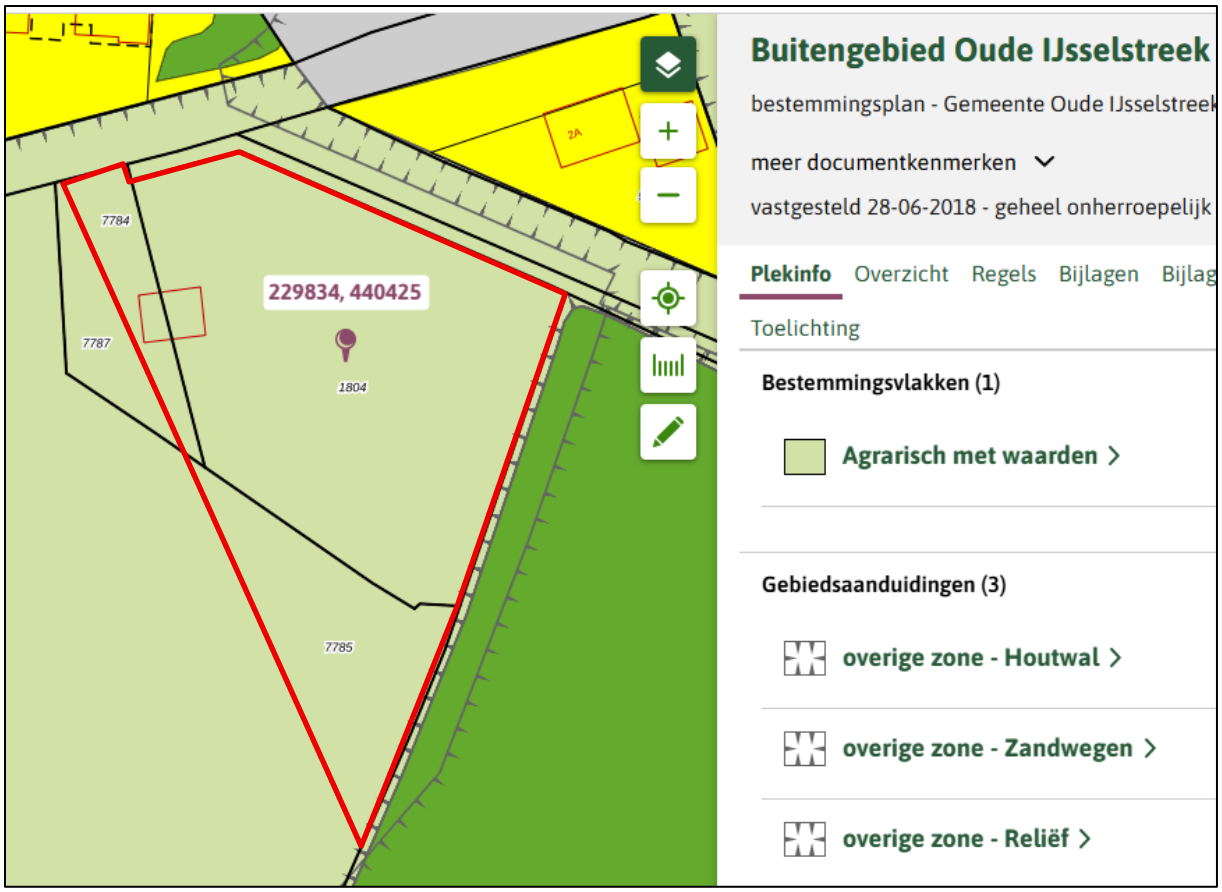
Figuur 1: luchtfoto met begrenzing planlocatie rood omkadert (bron: kadastalekaart.nl)

De planlocatie wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Gunjansdijk en de Schuunsendiek. Aan de zuid- en westzijde van de locatie bevinden zich agrarische cultuurgronden. Aan de oostzijde wordt de locatie begrenst door bos. In de directe omgeving bevinden zich naast agrarische cultuurgronden en meerdere kleine bosjes, overwegend burgerwoningen. Op een afstand van circa 390 meter ten zuiden van de planlocatie bevindt zich het industrieterrein van Varsseveld.

De meest nabijgelegen veehouderij ligt op een afstand van circa 800 meter in noordoostelijke richting. Overige veehouderijen bevinden zich op grotere afstand. De afstanden zijn gemeten tussen de grens van de planlocatie en de grenzen van de agrarische bouwvlakken. De kom van Varsseveld bevindt zich op een afstand van ruim 200 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 annotaties en geometrie op regels op de kaart.



Figuur 2: uitsnede annotaties en geometrie op regels op de kaart met planlocatie rood omkaderd (bron: Regels op de kaart)

Voor de gronden op de planlocatie geldt de functie 'Agrarisch met waarden'. Hierbij is er geen bouwvlak opgenomen. Daarnaast gelden voor de gehele planlocatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone – Houtwal', 'overige zone – Reliëf' en 'overige zone – Zandwegen'.

De functie 'Agrarisch met waarden' is bedoeld voor agrarische doeleinden met alle hieraan gerelateerde functies. Op deze locatie is echter geen bouwvlak opgenomen wat betekent dat er geen (agrarische) bouwwerken en gebouwen mogen worden opgericht. Het perceel mag enkel agrarisch worden gebruikt.
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 de bouw van 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.

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. Concreet gaat het om de adressen: Gunjansdijk 1 en 2a en de Lichtenvoordseweg 24. Tevens is de grondeigenaar van aangrenzend agrarisch kavel, ten zuiden van de planlocatie, op de hoogte van de plannen. Er zijn geen opmerkingen op het beoogde plan gekomen.

1.5 Leeswijzer

Een wijziging van het omgevingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een annotaties en geometrie op regels op de kaart waarop de functies zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de annotaties en geometrie op regels op de kaart vermelde functies zijn opgenomen. De wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld van een motivering (voorliggend document), waarin de achtergronden van de wijziging zijn beschreven. De annotaties en geometrie op regels op de kaart 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.

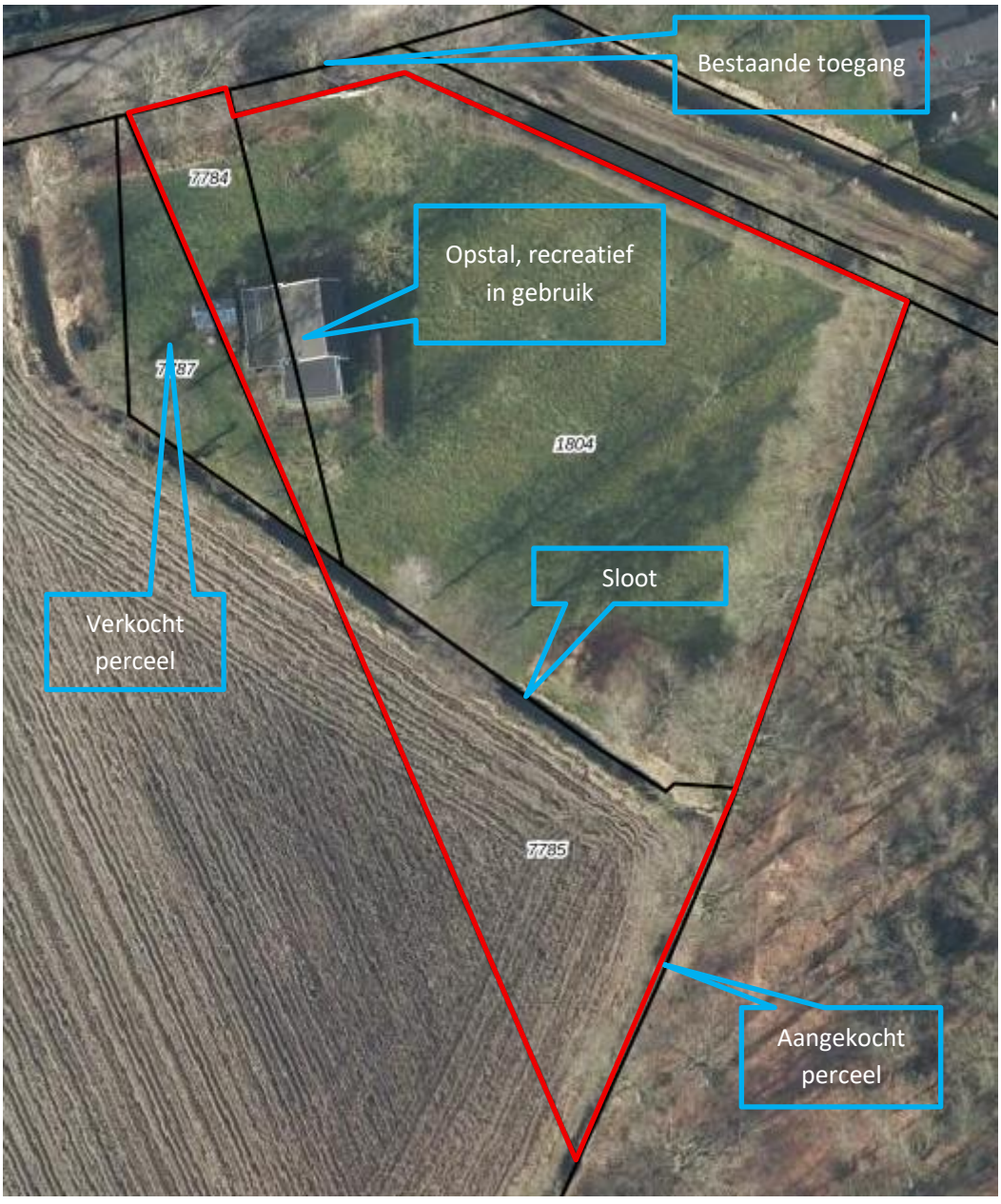
Hoofdstuk 2 van deze motivering bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten op de planlocatie 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 is momenteel voorzien van een opstal welke recreatief wordt gebruikt. De locatie is hierbij voorzien van bestaande groen in de vorm van solitaire bomen, fruitbomen en hagen. Aan de zuidzijde is tevens een sloot gelegen. De locatie ontsluit via een inrit aan op de Gunjansdijk.

Omdat het perceel in de huidige situatie niet aan de voorwaarden van het 'Uitnodigingskader wonen buitengebied' kon voldoen, heeft initiatiefnemer deels een stuk grond weten aan te kopen en deels een stuk grond weten te ruilen met de grondeigenaar van het zuidelijk gelegen stuk landbouwgrond. Er werd hierbij namelijk niet aan de minimale afstand eis van 50 meter tot bestaande (woon)erven voldaan. Met de aankoop van deze grond en de grondruil kan er wel aan deze afstandseis worden voldaan. Zie figuur 3 voor een weergave van het perceel.



Figuur 3:luchtfoto met weergave planlocatie, opstal, inrit en sloot (bron: kadastralekaart.nl)

Zie figuur 4 tot en met 6 voor foto's met verschillende gezichtspunten op de planlocatie.



Figuur 4: zicht op planlocatie vanaf Gunjansdijk (met zicht op bestaande toegang en opstal)



Figuur 5: zicht op planlocatie vanaf Schuunsendiek (met zicht op omliggende sloot, bestaande scheerhaag en opstal)



Figuur 6: zicht op planlocatie met links de bestaande opstal

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is de bestaande opstal gesloopt. Het perceel wijzigt (deels) van functie van agrarisch naar wonen.

Op het nieuwe erf zal één vrijstaande woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd. De woning heeft een inhoud van maximaal 500 m^3. Het totaal aan bijgebouwen bij deze nieuwe woning op het nieuwe erf voldoet aan het maximumoppervlak van 100 m^2. De afstand tussen bestaande omliggende erven en het nieuwe erf bedraagt minimaal 50 meter.

De te realiseren woning wordt aardgasvrij, levensloopbestendig en duurzaam uitgevoerd. Er wordt voorzien in een waterberging van voldoende capaciteit voor van daken en verhardingen afvloeiend hemelwater. Dit gebeurt op de bestaande sloot, waarbij deze deels wordt gedempt en langs de nieuwe kavelgrens aan de zuidwestzijde wordt uitgegraven.

Voor het nieuwe erf wordt een eigen ontsluiting gerealiseerd welke aansluit op de Schuunsendiek. De bestaande toegang komt hierbij te vervallen. er is voldoende parkeergelegenheid op het beoogde erf aanwezig om in de parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen voorzien.

In figuur 7 is de beoogde erfinpassing voor de planlocatie opgenomen. In figuur 8 zijn de landschapselementen buiten het woonerf opgenomen (zie bijlage 1 voor het volledige erfinpassingsplan, met datum 4 december 2025, nummer 7929, versie 1.3). De erfinpassing heeft zorgvuldig plaatsgevonden met aandacht voor klimaat, landschap en biodiversiteit. 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 7 beoogde erfinpassing



Figuur 8: beoogde inpassing lanschapselementen

Aan de zuidkant van het erf wordt er een vogelbosje aangeplant bestaande uit verschillende soorten beplanting. Langs een deel van de westgrens van het perceel komt een struweelhaag. Er komt een mantel-zoom vegetatie als landschapselement buiten het erf. De mantel-zoom zal bestaan uit bosvegetatie die overloopt naar de mantelvegetatie (mantel) die weer overloopt in de kruidlaag/het fauna- en kruidenrijk grasland (zoom).

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 er een nieuw woonerf wordt 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 één nieuwe woning 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.

Beoordeling initiatief
Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning 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 met waarden zonder bouwvlak naar (deels) wonen te laten plaatsvinden en daarbij één vrijstaande woning op een nieuw erf 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 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, Groene ontwikkelingszone, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur.

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

<u>Conclusie</u>
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).

<u>Beoordeling initiatief</u>

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, Groene ontwikkelingszone, molenbiotoop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied.

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 verleggen van een bestaande sloot en de aanplant van extra groen. Op deze manier wordt water vastgehouden binnen het plangebied. Voor het overige hoeven geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie te worden getroffen.

<u>Conclusie</u>
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 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 één vrijstaande woning op een nieuw te realiseren erf, die zich weliswaar niet in het segment betaalbaar bevindt, 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 één vrijstaande woning in het duurdere segment waaraan aantoonbare behoefte is in het buitengebied. Met het plan wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij water en groen blijft behouden en wordt versterkt. Daarmee leidt het plan ook tot een vergroting van de biodiversiteit. In samenhang met de beoogde woningbouw wordt op deze locatie een bestaande opstal, welke recreatief werd gebruikt, gesloopt. 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.

<u>Beoordeling initiatief</u>
De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd en zal hierbij voorzien in de eigen energiebehoefte. Met voorliggend plan wordt een woning gerealiseerd waaraan aantoonbaar behoefte bestaat. Hierbij wordt ingezet op een groene woonomgeving. Door uitbreiding van het aanwezige groen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de vergroting van de biodiversiteit. Verder verdwijnt in samenhang met de beoogde woningbouw op deze locatie een bestaande opstal, welke recreatief werd gebruikt.

<u>Conclusie</u>
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 nieuw erf gecreëerd waarbij sprake was van agrarische gronden voorzien van een opstal voor recreatief gebruik. Deze opstal zal uiteindelijk verdwijnen.

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 inzichtelijke 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 in dit specifieke geval een maximale inhoudsmaat van 500 m^3. Voor bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken geldt dat standaard sprake mag zijn van een oppervlak van maximaal 100 m^2 per woning.

Het bovenstaande leidt tot de puntenscores in onderstaande tabel. Daaruit volgt dat in beginsel 80 punten benodigd zijn voor de ontwikkeling.

Nr.	Omschrijving	Maatvoering m^3	Ontwikkelruimte totaal in punten
1	Vrijstaande woning op nieuw erf in m^3	500	80
Totaal			80

Er zijn 80 punten nodig om de ontwikkeling te kunnen verantwoorden. Er worden geen punten op eigen erf gegenereerd. Dit betekent dat er nog 80 punten moeten worden behaald om de ontwikkeling sluitend te hebben. Deze 80 punten worden behaald doordat er ontwikkelingspunten zijn aangekocht. Het gaat hierbij om:

- 28 ontwikkelpunten van de locatie Dijkweg 3 te Gendringen
- 52 ontwikkelpunten van de locatie Molenweg 12 -12a te Breedenbroek

De bewijsstukken hiervoor zijn bij de gemeente Oude IJsselstreek bekend.

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 woning sprake is van plasvorming met een grote waterdiepte (>30cm) na korte extreem hevige buien of bij langdurige extreme regen. Deze plassen zijn echter binnen een halve dag tot een dag weer verdwenen. Daarnaast komen deze buien maar 1x per 100 jaar voor. De Gunjansdijk blijft bij extreme regenval wel gewoon begaanbaar.
- Hittestress
  Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie koel aanvoelt. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de groene omgeving (naastgelegen bos) en zeer beperkte aanwezigheid van verharding in de omgeving. Voor de beoogde woning geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Bovendien zijn er technische mogelijkheden om de woning te koelen, wat direct kan worden meegenomen met de bouw.
- Droogte
  Op de planlocatie is in een gemiddelde zomer sprake van grondwaterstanden die zich momenteel grotendeels in de range tussen 0,8 en 1,8 m – mv bevinden. In 2050 treedt een kleine verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie. De gronden zijn volgens de kaartbeelden nu aan te merken als niet droogtegevoelig en in 2050 aan te merken als beperkt 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 noordzijde van de Gunjansdijk bevindt zich een sloot waar momenteel en in 2050 mogelijk sprake is 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. Er dient wel rekening te worden gehouden met het peil van de beoogde woning om wateroverlast tijdens extreme buien te voorkomen. Verder zijn er, naast de toevoeging van nieuw groen en het verplaatsen van een bestaande sloot, geen maatregelen benodigd.

Conclusie

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

3.4.7 Welstand

De welstandsnota is een belangrijk instrument voor de gemeente in de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Toekomstige bouwplannen worden, wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, getoetst aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en wordt beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvisering verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per gebied is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt.

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 verstening. 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 milieu hygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde bodemonderzoeksrapport d.d. 14 januari 2026 met nummer MM25212 (zie bijlage 2) kan het volgende worden opgemaakt:

- Op of nabij de bodemgevoelige locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn (geweest) op de bodemgevoelige locatie.
- Tijdens de locatie inspectie zijn geen bijzonderheden zijn waargenomen.
- Op basis van de beschikbare informatie wordt het milieu hygiënisch verwachtingsbeeld van de bodemgevoelige locatie als niet verdacht aangemerkt.
- Derhalve kan worden gesteld dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens de NEN5740/NEN5707.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

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.

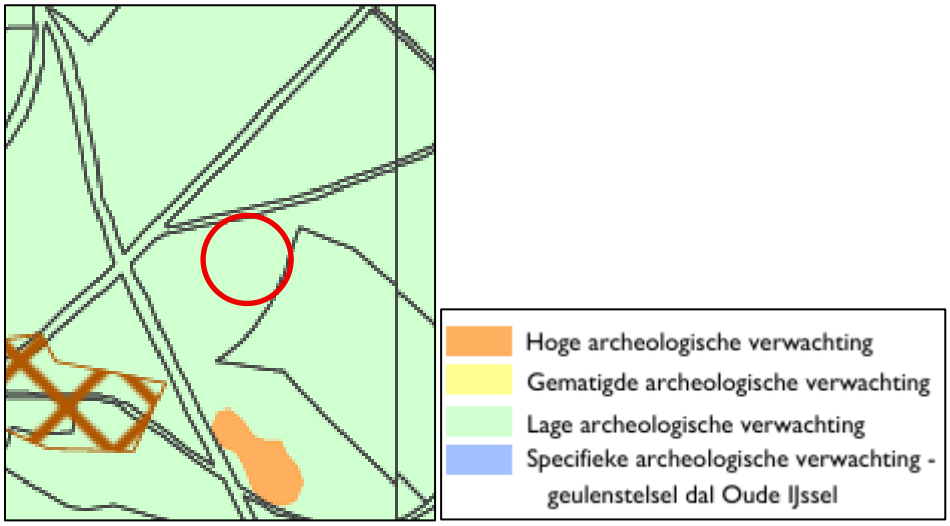
De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 het beleidsdocument “Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek” vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De erfgoedverordening maakt 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) is er ter plaatse van de planlocatie geen archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Dit komt overeen met de verwachtingszone op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek (zie figuur 9).



Figuur 9 weergave planlocatie op archeologische waarden en verwachtingenkaart

Cultuurhistorie
Ter plaatse van de planlocatie zijn geen monumenten aanwezig of is anderszins sprake van een vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde.

Conclusie
Er worden geen archeologische- en/of cultuurhistorische waarden aangetast met de realisatie van dit plan.

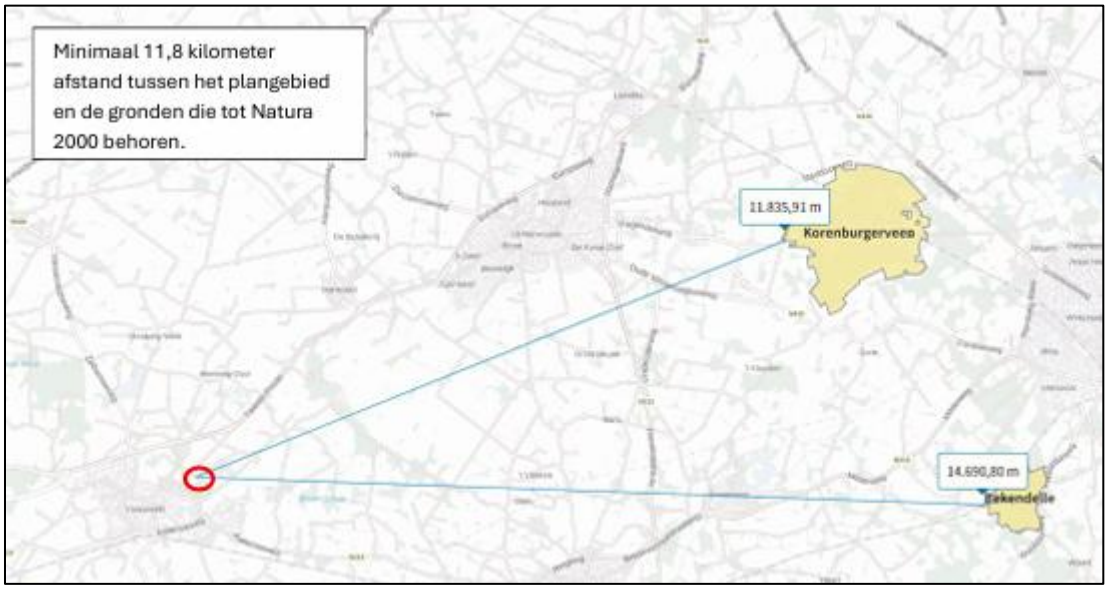
4.3 Natuur
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

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 11,8 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Korenburgerveen (zie figuur 10).

Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten bij voorbaat worden uitgesloten. 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 10: ligging planlocatie t.o.v. Nederlands Natura 2000 (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 verbindingszones, 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 grenst aan gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone behoren (zie figuur 11). Omdat de planlocatie buiten de GNN en GO ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid. De bescherming van het GNN en de GO kennen geen externe werking.



Figuur 11 ligging planlocatie (rood omlijnd) ten opzichte van GNN en GO(bron: gelderland.maps.arcgis.com).

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 Natuurnet werk 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 Gunjansdijk ongenummerd - Varsseveld”, d.d. 4 februari 2026, kenmerk 7929, 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 3.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de recreatiewoning voor vleermuizen en huismussen;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het plangebied voor wezel of direct een

Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aanvragen voor het beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats van wezel;

Vervolgonderzoek vleermuis, huismus en wezel [p.m.]

Conclusie
Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de vleermuis, huismus en wezel. Dit onderzoek loopt en zal vóór de vaststelling van dit plan aan de stukken worden toegevoegd.

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 industrieterreinen 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 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 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 geluidsaandachtgebied 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 op grotere afstand meerdere niet-agrarische bedrijven (industrieterrein). In onderstaande tabel zijn deze bedrijven vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de functievlakken van deze bedrijven tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zal de woning 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' gelden de in onderstaande tabel genoemde afstanden, waarop mag worden verwacht dat aan de standaardgeluidnormen kan worden voldaan.

Agrarische bedrijven met vee liggen op een afstand van meer dan 800 meter. Dit afstand is zo ruim, waarbij er ook tussenliggende woningen aanwezig zijn, dat hier niet verder op in wordt gegaan.

Adres	*Omschrijving*	*Geluid*	*Werkelijke afstand*
Industrieterrein omgeving Breukelaarweg	Industrie t/m categorie 3.1	50	380
Industrieterrein omgeving Dames Jolinkweg	Industrie t/m categorie 3.2	100	410
Industrieterrein Hofskamp omgeving Guldenweg	Industrie t/m categorie 4.1	200	680
Hofshuus aan de Leemscherweg 24	Maatschappelijk	30	330

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 nieuwe woning worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaai
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.

Industrielawaai
De planlocatie bevindt zich buiten het aandachtsgebied van een industrieterrein.

Verkeerslawaai
De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van de Oostelijke Rondweg, Lichtenvoordseweg en de Gunjansdijk. Voor een ontwikkeling binnen een geluidaandachtsgebied van een weg moet worden aangetoond dat het verkeerslawaai 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.

De Oostelijke Rondweg is een provinciale weg welke op korte afstand van de planlocatie is gelegen. Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieronder volgt de conclusie. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 4 (Akoestisch onderzoek Gunjansdijk ong Varsseveld, met datum 15 juli 2026 en nummer 2025-3094-1).

Provinciale wegen met GPP	• De geluidbelasting vanwege provinciale wegen met GPP overschrijdt de standaardwaarde van 50 dB uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB. • Maatregelen ter reductie tot de standaardwaarde zijn niet mogelijk. Ook kunnen er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting relevant te verminderen.
Gemeentewegen	• De geluidbelasting vanwege gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.
Gecumuleerd geluid	• Het gecumuleerd geluid op de nieuwe woning bedraagt maximaal 53 dB. • De aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluid is beoordeeld aan de hand van GES-scores uit de GES-methodiek. De berekende GES-score bedraagt maximaal '4 matig'. Omdat de GES-score niet '6 onvoldoende' of hoger is, is er geen sprake van een onaanvaardbaar gezondheidsrisico.
Gezamenlijk geluid	• Het gezamenlijk geluid op de nieuwe woning bedraagt maximaal 53 dB. • Het gezamenlijk geluid moet worden vastgelegd in het Omgevingsplan en geldt als uitgangspunt bij het bepalen van de geluidwering van de gevels.
Aanvaardbaarheid	• De geluidbelasting is niet hoger dan de grenswaarde uit het Bkl. De woning beschikt over een geluidluwe gevel en het gecumuleerde geluid is aanvaardbaar. Door de regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving is gewaarborgd dat het geluidsniveau in de woning aanvaardbaar is. Daarom kan gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. • Er wordt geadviseerd om geluidgevoelige ruimtes (woon- en slaapkamers) zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te realiseren.

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 (NO_2) en fijnstof (PM_{10} 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 NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. 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 PM2,5) op lokaal niveau tussen 2022 en 2030.

<u>Toetsing</u>

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 Oostelijke Rondweg) sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 12,75 microgram/m^3 (monitoringsronde 2023), terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 micogram/m^3 geldt. Voor fijn stof (PM10) is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 14,18 micogram/m^3, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 micogram/m^3 geldt. Er zijn volgens het CIMLK binnen een straal van 500 meter geen veehouderijen aanwezig met een PM_{10}-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 1 x 8,6 = 8,6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van 1 nieuwe woning op het nieuwe erf). In figuur 12 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 woning niet in het geding is.

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

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,00**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie **De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;** **geen nader onderzoek nodig**		

Figuur 12: 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 geen veehouderijen. De meest dichtbijgelegen veehouderij ligt op een afstand van circa 800 meter en betreft een melkrundveehouderij. Voor de melkrundveehouderijen geldt een minimaal in acht te nemen afstand van 50 meter. Hiermee is het overduidelijk dat de nieuwe woning 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 zuiveringtechnisch 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 één nieuwe vrijstaande woning. Bij deze woning wordt, net als elders binnen de gemeente, een beroep aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen via een omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijven en een 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 nieuwe woning sprake kan zijn, vormt 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).

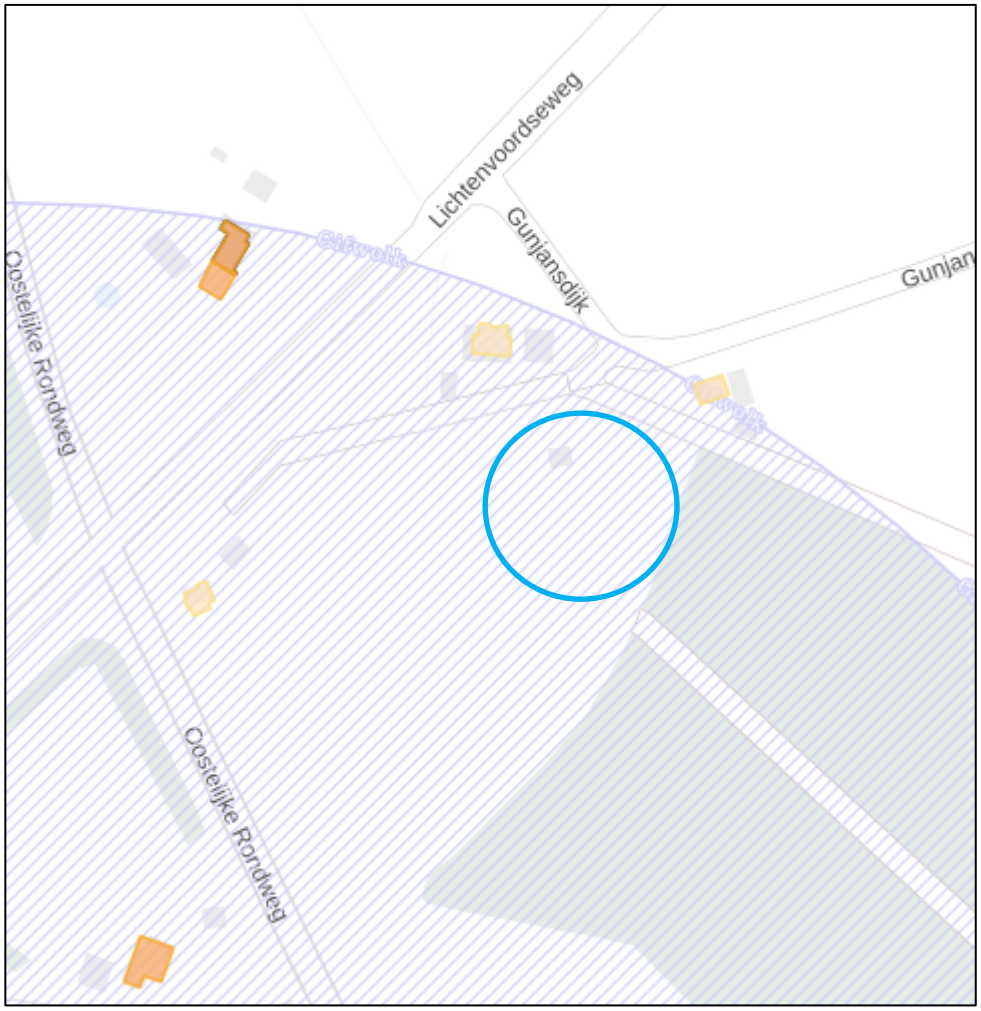
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen, die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken 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 wordt een kwetsbaar object in de vorm van een woning mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart (zie figuur 13) risicobronnen aanwezig. Hierbij is sprake van een ligging in het gifwolkaandachtsgebied afkomstig van Kramp Nederland B.V. In geval van een incident kan een toxische

wolk vrijkomen die, afhankelijk van de weersomstandigheden op dat moment, een gezondheidseffect kan veroorzaken bij personen binnen dit gebied. De kans op een dergelijk incident is beperkt, maar de mogelijke gevolgen zijn potentieel ernstig.
Het plan voorziet in de realisatie van één nieuwe reguliere woning waarbij de toekomstige bewoners als zelfredzaam kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is er geen sprake van zeer kwetsbare functies. Tevens kunnen er maatregelen met de bouw van de woning worden getroffen om de gevolgen te beperken. Denk hierbij aan het snel uitschakelen van de mechanische ventilatie, ventilatieopeningen van de bron af plaatsen en informatie verschaffen aan de bewoners in geval van een incident. Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 13: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw bij blauwe cirkel (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. Klimaatverandering stelt toenemende eisen aan het waterbeheer. Er is sprake van extremere neerslagpatronen met piekafvoeren, langdurig natte perioden en juist langere periodes van droogte en hitte. Dit vraagt om een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem, waarin ruimte voor water, waterberging en infiltratie centraal staan.
Daarnaast hebben veranderingen in landgebruik en verstedelijking invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Rijn en IJssel zet daarom in op vroegtijdige betrokkenheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. In samenwerking met gemeenten en andere partners wordt gewerkt aan integrale oplossingen, waarbij water

een structurerend principe vormt voor een veilige, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Nieuwe inzichten en monitoring van het watersysteem spelen hierbij een steeds grotere rol.

Wettelijk kader

Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het Waterbeheerprogramma 2022–2027 vormt de basis van het waterbeleid. Recente besluitvorming in mei 2026 bevestigt en intensiveert deze koers, met extra nadruk op klimaatadaptatie, waterkwaliteit en systeeminzicht.

Deze doelen zijn uitgewerkt in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied
Het waterschap werkt aan een robuust watersysteem dat beter bestand is tegen extremen van droogte en wateroverlast. Extra aandacht gaat uit naar het vasthouden en bergen van water en het verbeteren van het inzicht in waterstanden en systeemgedrag door monitoring.

Veilig gebied
Het waterschap zorgt voor veilige waterkeringen en blijft investeren in versterking en onderhoud. Daarbij wordt ingespeeld op veranderende omstandigheden en toekomstige veiligheidsnormen.

Circulaire Economie en Energietransitie
Het waterschap werkt toe naar een klimaatneutrale en circulaire bedrijfsvoering, waarbij efficiënt gebruik van grondstoffen en energie centraal staat.

Gezonde leefomgeving
Er wordt ingezet op verbetering van de waterkwaliteit en ecologie. Het waterschap hanteert daarbij een strengere aanpak op lozingen en vervuiling, onder andere door intensiever toezicht en samenwerking met partners.

Waterschap Rijn en IJssel: Waterschapsverordening en legger (geactualiseerd mei 2026)
De Waterschapsverordening bevat regels voor activiteiten die invloed hebben op het watersysteem. Deze regels gelden voor watergangen, waterkeringen, grondwater en bijbehorende beschermingszones.

In april/mei 2026 zijn de legger (watersystemen en keringen) en de beschermingszones geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Hiermee zijn de ligging, begrenzing en onderhoudsverplichtingen van waterstaatswerken en beschermingszones juridisch opnieuw vastgelegd. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met:

- actuele ligging van watergangen en keringen;
- beschermingszones en onderhoudsstroken;
- aangescherpte regels voor activiteiten in en nabij het watersysteem.

Waterschap Rijn en IJssel: weging waterbelang
De weging van het waterbelang is het instrument waarmee ruimtelijke plannen worden getoetst aan het waterbeleid. Hierbij staan waterveiligheid, wateroverlast, droogte en waterkwaliteit centraal.
In lijn met de Omgevingswet en actuele beleidsontwikkeling ligt de nadruk steeds meer op vroegtijdige samenwerking, integrale afweging van water en ruimte en het voorkomen van negatieve effecten op het watersysteem.

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
De gemeente geeft invulling aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater via het Water- en Rioleringsprogramma.
Het programma beschrijft onder andere:

- de aanwezige en toekomstige voorzieningen;
- de vervangingsopgave;
- beheer en onderhoud;
- financiële en milieutechnische aspecten.

De gemeentelijke inzet sluit aan op de lijn van het waterschap, met nadruk op klimaatadaptatie, afkoppelen en lokaal verwerken van hemelwater.

<u>Toetsing</u>
Uit de digitale weging van het waterbelang blijkt dat de ontwikkeling het waterbelang raakt en dat de normale procedure van toepassing is waarbij advies nodig is op het beheer en onderhoud 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 onderhoudsstroken dienen vrijgehouden te worden van obstakels. Voor activiteiten binnen de kern- en beschermingszone dient een watervergunning aangevraagd te worden. Ten aanzien van de beoogde nieuwe inrit zal een duiker moeten worden geplaatst. Hiervoor zal een vergunning bij het Waterschap Rijn en IJssel moeten worden aangevraagd. 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 onderhoudsstroken geen bebouwing of andere obstakels worden gerealiseerd die een belemmering kunnen vormen van het beheer en onderhoud van het watersysteem.



Figuur 14: kaartuitsnede Legger Waterschap Rijn en IJssel met bij de oranje pijl de locatie van de beoogde duiker

Het plangebied bestaat voornamelijk uit onverhard terrein met daarop een opstal. Aan de noord- en noordwestzijde bevindt zich een watergang die in beheer is bij Waterschap Rijn en IJssel. Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen of beschermingszones aanwezig, rekening houdend met de geactualiseerde legger en zones (2026).

De ontwikkeling leidt tot een toename van circa 250 m² verhard oppervlak. Conform de beleidsuitgangspunten wordt het hemelwater lokaal geïnfiltreerd op eigen terrein in bijbehorende sloot op eigen terrein. Hiermee wordt bijgedragen aan het vasthouden van water binnen het plangebied.

De infiltratiecapaciteit is toereikend, waardoor aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Hemelwater wordt schoon in de bodem gebracht en gescheiden van afvalwater afgevoerd. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten hebben op de waterkwaliteit. Dit sluit aan bij de aangescherpte inzet van het waterschap op het voorkomen van verontreiniging.

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 verkeerstromen 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 woning zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. 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 de ontwikkeling, waarbij er één nieuwe vrijstaande woning wordt ontwikkeld, komt dit neer op 1 x 8,6 = 8,6 auto's per etmaal. Ontsluiting van de planlocatie vindt toekomstig plaats via een nieuw te realiseren inrit welke aansluit op de Schuunsendiek. Deze weg heeft voldoende capaciteit om dit zeer 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 'Ulft & Varsseveld'. De bijbehorende parkeernorm is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 1 woning op het nieuwe erf zijn in totaal dus 1 x 2,4 = 3 parkeerplaatsen benodigd. Gezien de ruime woonkavel 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 verwachting. 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 bezien 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 de bouw van één nieuwe vrijstaande woning 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 woning en bijgebouw(en) zullen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen. De woning zal 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

Het omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: motivering, regels, annotaties en geometrie op regels op de kaart, waarbij de planregels en de annotaties en geometrie op regels op de kaart 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 annotaties en geometrie op regels op de kaart bestaat uit een digitale kaart waarop functies en aanduidingen voor locaties zijn weergegeven.

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Afdeling 23.1: Inleidende bepalingen.
- Afdeling 23.2: Specifieke bepalingen over functies.
- Afdeling 23.3: Algemene bepalingen over functies.
- Afdeling 23.4 Algemeen overgangsrecht.

5.1 Inleidende bepalingen

De inleidende bepalingen bevatten de algemene regels die van toepassing zijn op het gehele hoofdstuk. Hierin is onder meer geregeld op welke locaties de regels gelden, welke begrippen en meetmethoden worden gebruikt en hoe omgegaan wordt met strijdig gebruik en dubbeltelling van gronden.

5.2 Specifieke bepalingen over functies

De specifieke bepalingen over functies bevatten de gebruiks- en bouwregels voor de aan gronden toegekende functies. Hierin is vastgelegd welke activiteiten zijn toegestaan en onder welke voorwaarden gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt en bebouwd.

5.3 Algemene bepalingen over functies

De algemene bepalingen over functies bevatten functie-overstijgende regels die voor het gehele plangebied gelden. Hierin zijn onder meer bepalingen opgenomen over bestaande maatvoering, parkeren en voorwaardelijke verplichtingen zoals sloop en landschappelijke inpassing.

5.4 Algemeen overgangsrecht

Het algemeen overgangsrecht regelt hoe wordt omgegaan met bestaand gebruik en bestaande bouwwerken die door de wijziging van het omgevingsplan niet langer voldoen aan de nieuwe regels. Onder voorwaarden mogen deze situaties worden voortgezet of in stand worden gehouden.

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.

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).