Motivering wijziging omgevingsplan
“Kom Terborg, Silvoldseweg 69 Terborg ”

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 11

3.1 Rijksbeleid 11

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11

3.1.2 Omgevingswet 12

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda 13

3.2 Provinciaal beleid 14

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 14

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland 15

3.3 Regionaal beleid 16

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 16

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 16

3.4 Gemeentelijk beleid 17

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 17

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek 17

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek 19

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek 19

3.4.5 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen 20

3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026 20

3.4.7 Welstand 21

4. Omgevingsaspecten 22

4.1 Bodem 22

4.2 Archeologie en cultuurhistorie 23

4.3 Natuur 24

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000 24

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone 25

4.3.3 Soortenbescherming 26
4.4 Geluid 26
4.5 Luchtkwaliteit 29
4.6 Geur 31
4.7 Milieubelastende activiteiten 32
4.8 Omgevingsveiligheid 33
4.9 Water 35
4.10 Mobiliteit en parkeren 36
4.11 Kabels en leidingen 37
4.12 Milieueffectrapportage 38
4.13 Gezondheid 38
4.14 Duurzaamheid 39
5. Juridische planopzet 40
5.1 Algemeen 40
6. Uitvoerbaarheid van het plan 41
6.1. Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Digitale watertoets
4. Parkeerdruk onderzoek

SAMENVATTING

Dit omgevingsplan maakt de functiewijziging van detailhandel naar wonen voor de vrijstaande woning op de Silvoldseweg 69 te Terborg mogelijk. Bestaande omliggende functies worden niet door het initiatief beperkt. 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 Silvoldseweg 69 te Terborg, in de bebouwde kom van Terborg liggend in de gemeente Oude IJsselstreek, bestaat het voornemen om een perceel met de functie detailhandel om te zetten naar de functie wonen. In de bestaande situatie is het gehele pand al in gebruik als burgerwoning.

Binnen de regels van het geldende omgevingsplan is het niet toegestaan om het pand te gebruiken voor wonen. 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 de bebouwde kom van Terborg. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Wisch, sectie B, nummer 2057 en heeft een totale oppervlakte van 284 m^2. Het betreft momenteel een perceel met detailhandel. In figuur 1 een weergave van de planlocatie.



Figuur 1: luchtfoto met begrenzing planlocatie rood omkadert (bron: Regels op de kaart)

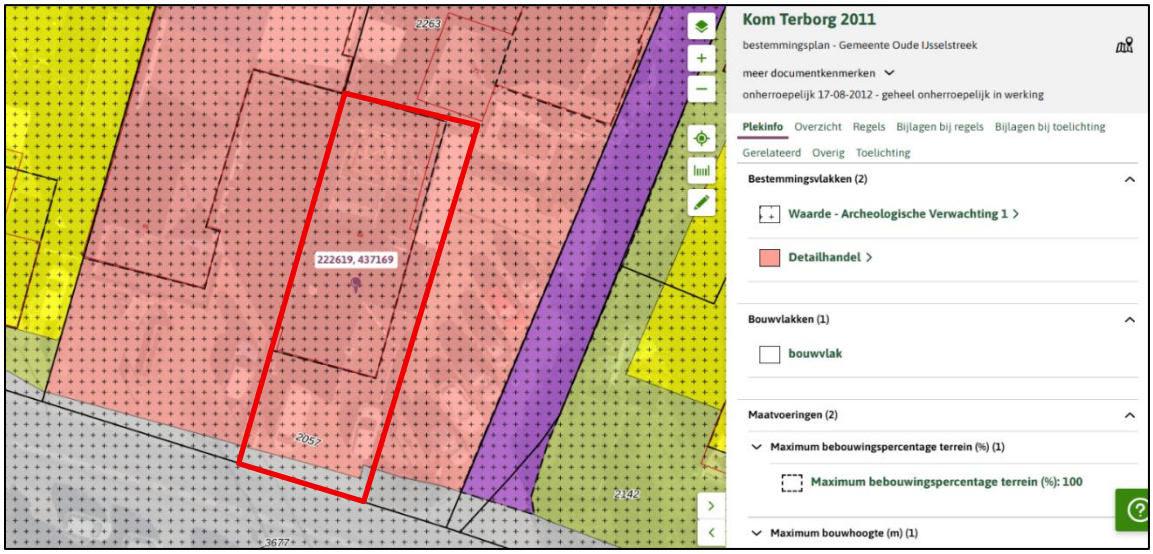
De planlocatie wordt begrensd door percelen met de functie detailhandel. Aan de noordoostzijde bevindt zich een autogarage en aan de westzijde een zonwering specialist en kringloop. Aan de zuidzijde grenst de locatie direct aan de Silvoldseweg.

In de directe omgeving bevinden zich burgerwoningen, bedrijven, detailhandel functies en maatschappelijke functies, waaronder ook een begraafplaats op circa 28 meter afstand. Verder bevindt zich ten noorden van de planlocatie de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. De kortste afstand tussen deze spoorlijn en de planlocatie bedraagt circa 72 meter. Op een afstand van circa 70 meter ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich een bedrijventerrein.

Op grotere afstand (circa 195 meter) ligt de kom van Silvolde. Op een afstand van circa 240 meter ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich het buitengebied. De meest nabijgelegen veehouderij ligt op een afstand van circa 765 meter in zuidwestelijke richting. Andere veehouderijen bevinden zich op grotere afstand. De afstanden zijn gemeten tussen de grens van de planlocatie en de grenzen van de agrarische bouwvlakken.

1.3 Huidig planologisch kader

Voor de planlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kom Terborg 2011', welke is vastgesteld op 17 augustus 2012. 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 'Detailhandel'. De functie 'Detailhandel' is bedoeld voor detailhandel doeleinden met alle hieraan gerelateerde functies. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen waarvoor de volgende maatvoeringen gelden: 'Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100' en 'Maximum bouwhoogte (m): 8'.

Omdat de aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt is volgens het geldende omgevingsplan aldaar geen bedrijfswoning toegestaan. Dit is wel bijzonder, aangezien een deel van de aanwezige bebouwing altijd in gebruik is geweest als bedrijfswoning. Ook uit alle bouwtekeningen die horen bij de destijds afgegeven vergunningen blijkt dat een deel van het pand in gebruik is als bedrijfswoning.
Waarschijnlijk is dat bij de laatste wijziging van het omgevingsplan (destijds herziening bestemmingsplan) de aanduiding 'bedrijfswoning' is vergeten.
Op grond van het omgevingsplan en de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen is de beoogde ontwikkeling voor functiewijziging naar wonen 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. Onderhavige ontwikkeling is geen grote ruimtelijke ontwikkeling, zodat er in onderhavige situatie geen participatieplan opgesteld hoeft te worden.

Desondanks heeft er wel participatie plaats gevonden. De directe omgeving is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Concreet gaat het om de adressen:

- Silvoldseweg 65;
- Silvoldseweg 71, bewoner en ondernemer;
- Silvoldseweg 79;
- Silvoldseweg 81;
- Silvoldseweg 52;
- Silvoldseweg 54;
- Silvoldseweg 56;
- Silvoldseweg 58;
- Silvoldseweg 60, bewoner en ondernemer.

Zie figuur 3 voor een luchtfoto met een weergave van de bovengenoemde adressen.



Figuur 3: luchtfoto met blauw kader om de geïnformeerde omgeving (bron: Regels op de kaart)

Uit de contacten zijn geen opmerkingen op het beoogde plan naar voren gekomen. Ook zijn er geen suggesties gedaan om rekening mee te houden.

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 in gebruik geweest voor verschillende vormen van detailhandel. Als laatste ging het om een parketbedrijf met een kleinschalige showroom. Er is altijd sprake geweest van een bedrijf met bedrijfswoning.

De laatste jaren is er geen sprake meer van een detailhandelsfunctie. Het pand is in zijn geheel in gebruik als woning. Voor het parkeren werd gebruik gemaakt van de erfverharding aan de voorzijde (zuidkant). De locatie ontsluit zich direct op de Silvoldseweg.

Hierna is een luchtfoto van het perceel en enkele foto's van de locatie toegevoegd.



Figuur 4: luchtfoto met weergave planlocatie (bron: Regels op de kaart)



Figuur 5: zicht op planlocatie vanaf Silvoldseweg vanaf het zuidwesten (bron: Google Streetview, sept 2025)



Figuur 6: zicht op planlocatie vanaf Silvoldseweg vanaf het zuidoosten (bron: Google Streetview, sept 2025)



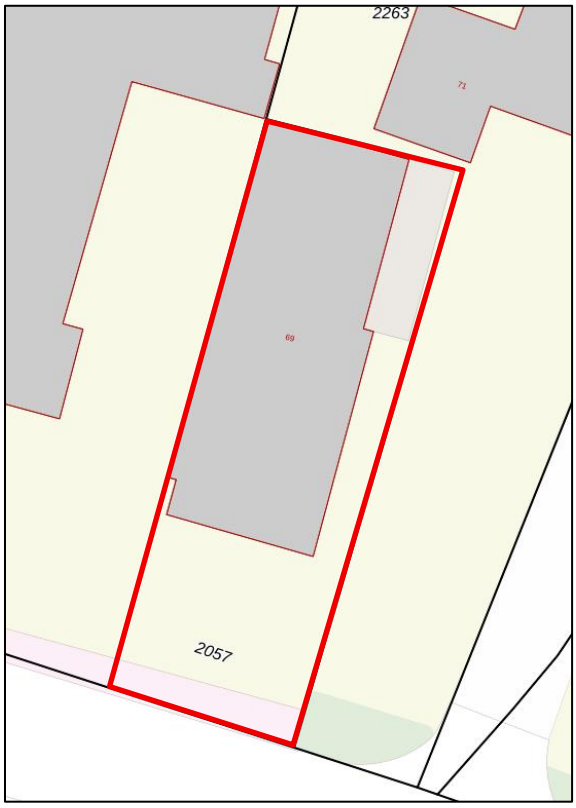
Figuur 7: zicht op planlocatie vanaf Silvoldseweg vanaf het noordoosten (bron: Google Streetview, sept 2025)

2.2 Toekomstige situatie

In de beoogde opzet wijzigt de functie van detailhandel naar wonen.

Feitelijk verandert er weinig. Het bestaande pand zal in zijn geheel worden gebruikt als woning. De bestaande afmetingen worden gehandhaafd en de bestaande ontsluiting op de Silvoldseweg blijft behouden. Een groot deel van de verharding aan de voorzijde wordt verwijderd. Hier wordt tuin van gemaakt. Een deel blijft verhard, zodat er parkeerruimte is voor één auto. Voor de overige parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte.

In figuur 8 is een topografische weergave van de planlocatie opgenomen, met bestaande en beoogde situatie.



Figuur 8: topografische weergave planlocatie (bron: Regels op de kaart)

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 functiewijziging in dit plan. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling.

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 functiewijziging naar wonen. Er wordt niet gebouwd en in de nieuwe opzet is aldaar slechts één woning (die er al sinds jaar en dag zit). Hierom is er 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 functiewijziging van detailhandel naar één vrijstaande woning (in het duurdere segment). Het doel dat tweederde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn impliceert dat ook nog steeds duurdere woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is het ook zo dat doorstroming plaats kan vinden van meer betaalbare woningen naar duurdere woningen, zodat hiermee meerdere doelgroepen worden bediend. Het initiatief levert een bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in het algemeen.

Conclusie

Het plan leidt niet tot strijdigheid met de Nationale Woon- en Bouwagenda.

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.

<u>Beoordeling initiatief</u>

Het initiatief om op de planlocatie functiewijziging van detailhandel naar wonen te laten plaatsvinden 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 en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Door de realisatie van een tuin aan de voorzijde van de locatie draagt de ontwikkeling bij aan de biodiversiteit op deze locatie.

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

- Ruimtelijk beleid: de planlocatie is gelegen in een windenergie aandachtsgebied, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom van Terborg is realisatie van windturbines nabij de planlocatie niet aannemelijk.
- 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.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

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

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 klimaatadaptatie 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 vergroening. Op deze manier wordt meer water vastgehouden binnen het plangebied. Voor het overige hoeven geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie te worden getroffen.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

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

Beoordeling initiatief
Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral daarom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 (zie paragraaf 3.3.2). Voorliggend initiatief voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan een bestaand erf door vergroening van de voortuin.

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 klimaatadaptatie 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 functiewijziging van detailhandel naar wonen. In de nieuwe opzet is er sprake van één woning (die feitelijk al bestaat). Deze woning bevindt zich weliswaar niet in het segment betaalbaar, maar er is aantoonbaar behoefte aan verschillende typen woningen. Daarnaast wordt enige vergroening toegepast. Zie 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 2023-2030, doordat een bedrijfswoning beschikbaar wordt gesteld als burgerwoning. De gemeente Oude IJsselstreek is bij de Regionale woondeal 2023-2030 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 functiewijziging van detailhandel naar een vrijstaande woning. Deze woning bevindt zich niet in het segment betaalbaar, maar er is aantoonbaar behoefte aan verschillende typen woningen. Door de toepassing van vergroening wordt de biodiversiteit versterkt. 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 bestaande vrijstaande woning heeft de functie detailhandel. Met dit initiatief wordt de functie gewijzigd naar wonen. Door de woning de functie wonen toe te kennen komt de woning beschikbaar in het woningaanbod. Ook zal de voortuin worden vergroend.

<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 voor dreigende leegstand gegeven. Met de beoogde opzet wordt leegstand voorkomen en wordt het perceel gewijzigd naar de functie wonen. Het initiatief creëert een burgerwoning binnen de bestaande kom. Hiermee past het binnen de lijn 'van binnen, naar buiten'. Bijkomend punt is dat de gemeente de functie detailhandel wenst te concentreren in centrumgebieden. Door de functiewijziging vervalt hier de functie detailhandel op een locatie buiten het centrumgebied.

Conclusie

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

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de regionale 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld (inmiddels vervangen door de Regionale Woonagenda, zie paragraaf 3.3.2). In 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' het kader voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt gedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kombestemmingsplannen), te weten:

- Verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- Woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.
- Verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vraag naar woningen. De locatie valt binnen de bebouwde kom van Terborg. De ontwikkeling gaat over functieverandering van 'detailhandel' naar 'wonen'. In de feitelijke situatie is er al een woning. Het initiatief leidt dus niet tot verdichting. Wel voorkomt het een mogelijke leegstand, doordat een bedrijfswoning beschikbaar wordt gesteld als burgerwoning.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de lokale kwaliteitscriteria woningbouw.

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 van vergroening aan de voorzijde. Hiermee wordt in de beoogde opzet zorggedragen voor een groene en gezonde leefomgeving. 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 ten noorden van de woning sprake is van plasvorming met een waterdiepte van 10-30 cm na korte extreem hevige buien of bij langdurige extreme regen. Deze plassen zijn echter binnen een uur weer verdwenen. Daarnaast komen deze buien maar 1x per 100 jaar voor. De Silvoldseweg 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 warm aanvoelt. Dit heeft te maken de huidige situatie waarbij vooral bebouwing en verharding op de locatie en in de omgeving aanwezig is. De bestaande woning is niet extra warm ten opzichte van omliggende woningen.

- Droogte
  Op de planlocatie is in een gemiddelde zomer momenteel en in 2050 sprake van een lage grondwaterstand (dieper dan 2,5 m -mv). De gronden zijn volgens de kaartbeelden niet gedefinieerd voor droogtegevoeligheid. Nabij de planlocatie bevindt zich geen sloot of watergang. 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 hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

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 Terborg historische bebouwingslinten (T2). 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. Het initiatief betreft de functiewijziging van een bestaande woning waarbij geen bouwwerken worden opgericht of gesloopt. Een nadere toetsing aan de welstandsnota is niet van toepassing.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Welstandsnota.

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. 15 januari 2026 met nummer MM25253 (zie bijlage 1) kan het volgende worden opgemaakt:

- Op het naastgelegen perceel zijn geen noemenswaardige verhoogde gehalten aangetroffen die een significante invloed hebben op de bodemgevoelige locatie.
- 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 en in de inspectieboring zijn geen bijzonderheden zijn waargenomen.
- Op basis van de beschikbare informatie wordt het milieuhygiënisch 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 naar onze mening 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:

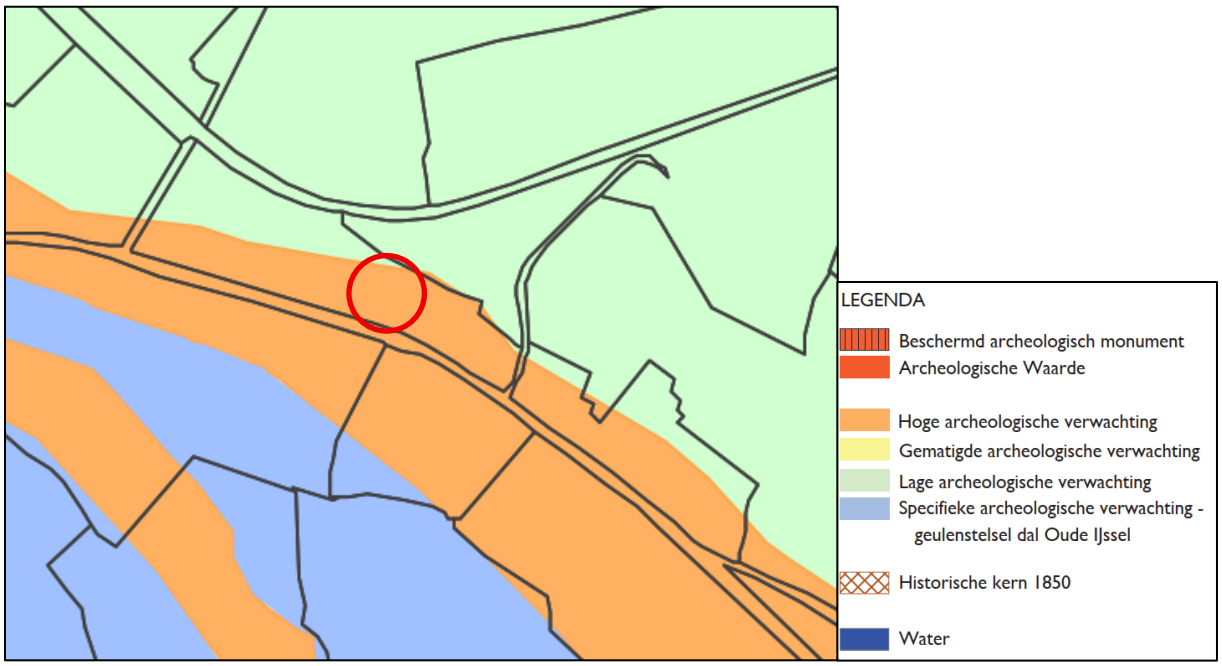
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

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
Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met hoge archeologische verwachting en dat ter plaatste geen monumenten aanwezig zijn of anderszins sprake is van een vanuit cultuurhistorie te beschermen waarden.

Op grond hiervan geldt er een verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen groter dan 250 m^2 en dieper dan 30 cm. Het initiatief betreft de functiewijziging van detailhandel naar wonen. Er worden geen bouwwerken opgericht of gesloopt. Archeologisch vooronderzoek is daardoor niet van toepassing.

In figuur 9 is een uitsnede weergegeven van de planlocatie op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek.



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 7,7 km van het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied 'NSG Hetter- Millinger Bruch, mit Erweiterung' en op een afstand van circa 16,3 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (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)

Conclusie

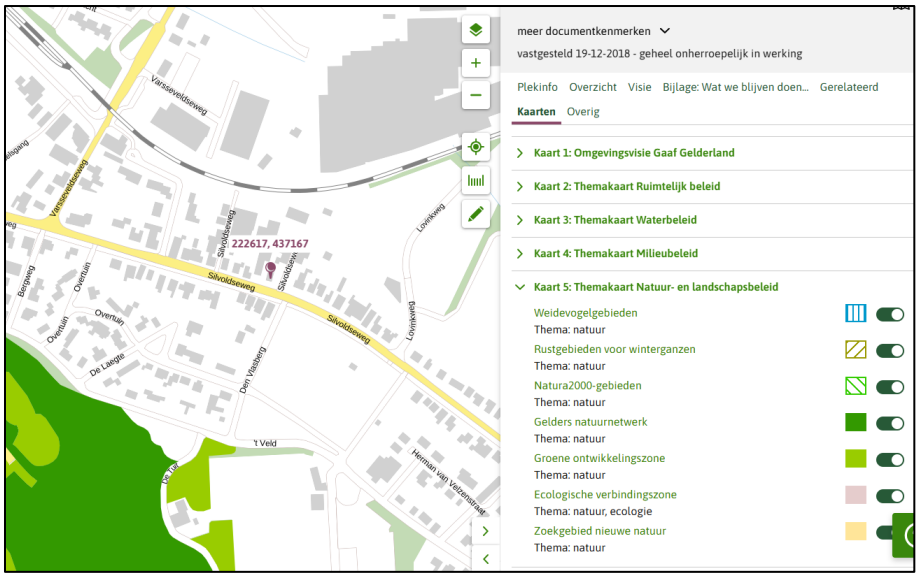
Het aspect gebiedsbescherming Natura 2000 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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 is niet gelegen binnen of nabij de gronden die behoren tot het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone (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 ten opzichte van GNN en GO (bron: Regels op de kaart)

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

Het initiatief betreft de functiewijziging van detailhandel naar woning. Er worden geen bouwwerken opgericht of gesloopt, onderzoek naar de natuurwaarden is daardoor niet van toepassing.

Conclusie

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

4.4 Geluid

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

Wettelijk kader

Geluid van activiteiten

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

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In paragraaf 5.1.4.2a Bkl staan instructieregels over het geluid van wegen, spoorwegen en 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 en industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich burgerwoningen, bedrijven, detailhandels en maatschappelijke functies. In tabel 1 zijn de geluidbelastende locaties vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van het bouwvlak van deze bedrijven tot de rand van de planlocatie. In deze situatie is sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, zoals bedoeld in de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Hierdoor mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. 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 circa 765 meter. Deze afstand is zo ruim, waarbij er ook tussenliggende woningen aanwezig zijn, dat hier niet verder op in wordt gegaan.

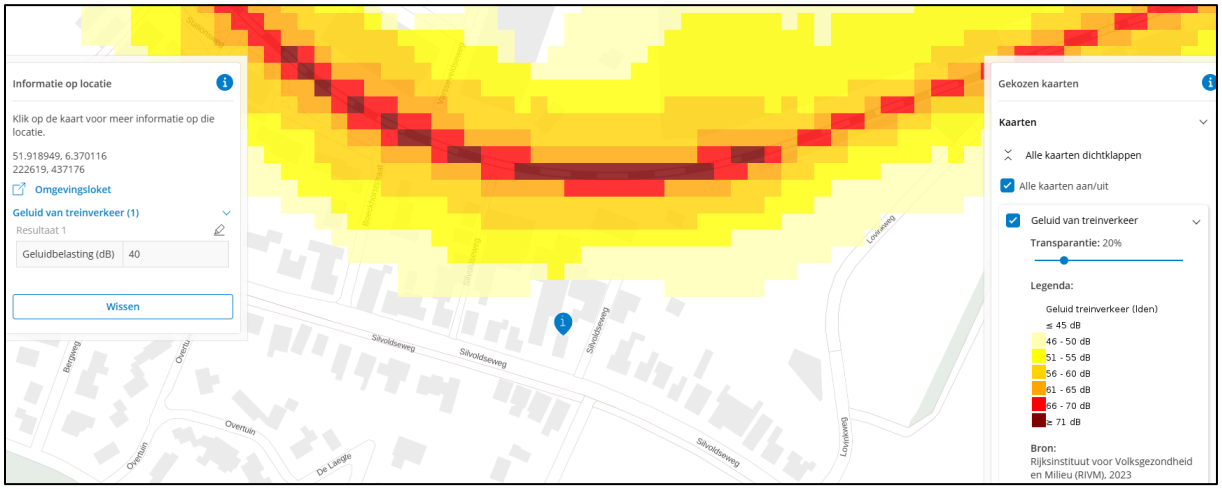
Adres	Omschrijving	Richtafstand Geluid	Werkelijk afstand
Detailhandel omgeving Silvoldseweg	Detailhandel t/m categorie 1	0	3
Maatschappelijk omgeving Silvoldseweg	Begraafplaats, politiebureau en tandarts categorie 1	0	30
Varsseveldseweg 12a	Kantoor categorie 1	0	154
Varsseveldseweg 14	Kantoor categorie 1	0	192
Silvoldseweg 73	Handel/reparatie/wasserij van auto's categorie 2	10	14
Silvoldseweg 35, 39 en 55	Groothandel in levensmiddelen categorie 3.1	10	24
Bedrijventerrein Lovinkweg ong.	Bedrijf t/m categorie 3.1	30	76
Lovinkweg 1a	Techniekopleidingscentrum t/m categorie 3.2	50	107
Varsseveldseweg 12	Bedrijf t/m categorie 3.2	50	125
Bedrijventerrein Varsseveldseweg 20a	Bedrijf t/m categorie 4.1	100	120
Bedrijventerrein Lovinkweg 3	Bedrijf t/m categorie 4.2	200	262

Tabel 1: locaties waar geluidshinder kan ontstaan

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

Railverkeerslawaai

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich de spoorweg Winterswijk-Arnhem. Het geluidaandachtsgebied voor een spoorweg is maximaal 100 meter aan weerszijden van het spoor. De bestaande woning bevindt zich op een afstand van circa 72 meter. Het is echter op voorhand duidelijk dat hier ruimschoots kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB, waarbij nog sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Uit informatie van Atlas leefomgeving blijkt namelijk dat de planlocatie sprake is van een geluidproductieplafond (GPP) van 40 dB (zie figuur 12).



Figuur 12: uitsnede verkeersgeluid (bron: Atlas leefomgeving)

Verkeerslawaai

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van de Silvoldseweg en de Den Vlasberg. 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.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In figuur 13 is de conclusie weergegeven. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 2 (Akoestisch onderzoek Silvoldseweg 69 Terborg, met datum 13 januari 2026 en nummer 2025-3106-0).

Gemeentewegen	De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB. Met de afscherming ter hoogte van de aanbouw is de geluidbelasting door de initiatiefnemer zoveel mogelijk beperkt. De wegbeheerder (gemeente) zou de maximumsnelheid op de Silvoldseweg kunnen verlagen naar 30 km/u ("snelheidsmaatregel"). Met deze maatregel zou de leefomgeving verbeteren voor de nieuwe woonbestemming én andere hoog geluidbelaste woningen in de nabijheid. Deze maatregel kan echter niet verlangd worden in het kader van het onderhavige plan. Andere geluidreducerende maatregelen zijn vanuit financieel of landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.
Gecumuleerd geluid	In de onderhavige situatie is sprake van slechts één geluidbronsoort, zodat cumulatie niet aan de orde is.
Gezamenlijk geluid	Het gezamenlijk geluid is gelijk aan het geluid vanwege de betreffende geluidbronsoort. Het gezamenlijk geluid op de nieuwe woning bedraagt maximaal 65 dB. De waarde van het gezamenlijk geluid moet worden vastgelegd in het Omgevingsplan en geldt als uitgangspunt bij het bepalen van de geluidwering van de gevels (bij toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving).
Aanvaardbaarheid	De overschrijding van de standaardwaarde op het hoofdgebouw is 12 dB. De nieuwe woonbestemming beschikt wel over meerdere geluidluwe gevels. Daarom kan het geluid door gemeentewegen aanvaardbaar geacht worden. Om te kunnen spreken van een, wat het aspect wegverkeersgeluid betreft, evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient: • het geluidsniveau in de verblijfruimten van de woning laag genoeg te zijn (bij voorkeur nieuwbouweis)[1]; • bij de woningindeling rekening te worden gehouden met de geluidbelasting en • er voldoende geluidluwe buitenruimte aanwezig te blijven.

Figuur 13: conclusie akoestisch onderzoek

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 Silvoldseweg) sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 13,98 microgram/m^3, terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m^3 geldt. Voor fijnstof (PM10) is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 14,15 microgram/m^3, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/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 verkeer dat zal worden gegenereerd door de beoogde ontwikkeling. Dit ook ondanks dat er feitelijk al een woning op de locatie is gelegen. 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 er 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 (afgerond 9). In figuur 14 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.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
	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 14: berekening met NIBM-tool

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

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 765 meter en betreft een melkrundveehouderij. Voor de melkrundveehouderijen geldt een minimaal in acht te nemen afstand van 100 meter tot woningen in de bebouwde kom. Hiermee is het overduidelijk dat de woning de mogelijkheden van dit bedrijf niet belemmerd en dat andersom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich burgerwoningen, bedrijven, detailhandels en maatschappelijke functies. In tabel 2 zijn de geur belastende locaties vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van het bouwvlak van deze bedrijven tot de rand van de planlocatie. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals bedoeld in de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Hierdoor mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Volgens de in deze handreiking opgenomen 'Bijlage A5 Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geur' gelden de in onderstaande tabel genoemde afstanden, waarop mag worden verwacht dat aan de standaardgeurnormen kan worden voldaan.

Adres	Omschrijving	Richtafstand Geur	Werkelijk afstand
Detailhandel omgeving Silvoldseweg	Detailhandel t/m categorie 1	0	3
Maatschappelijk omgeving Silvoldseweg	Begraafplaats, politiebureau en tandarts categorie 1	0	30
Varsseveldseweg 12a	Kantoor categorie 1	0	154
Varsseveldseweg 14	Kantoor categorie 1	0	192
Silvoldseweg 73	Handel/reparatie/wasserij van auto's categorie 2	0	14
Silvoldseweg 35, 39 en 55	Groothandel in levensmiddelen categorie 3.1	10	24
Bedrijventerrein Lovinkweg ong.	Bedrijf t/m categorie 3.1	30	76
Lovinkweg 1a	Techniek bedrijf t/m categorie 3.2	50	107
Varsseveldseweg 12	Bedrijf t/m categorie 3.2	50	125
Bedrijventerrein Varsseveldseweg 20a	Bedrijf t/m categorie 4.1	100	120
Bedrijventerrein Lovinkweg 3	Bedrijf t/m categorie 4.2	200	262

Tabel 2: locaties waar geurhinder kan ontstaan

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

Conclusie

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

4.7 Milieubelastende activiteiten

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

Wettelijk kader

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

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

Toetsing

Bij deze ontwikkeling is sprake van functiewijziging van detailhandel naar wonen. 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 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).

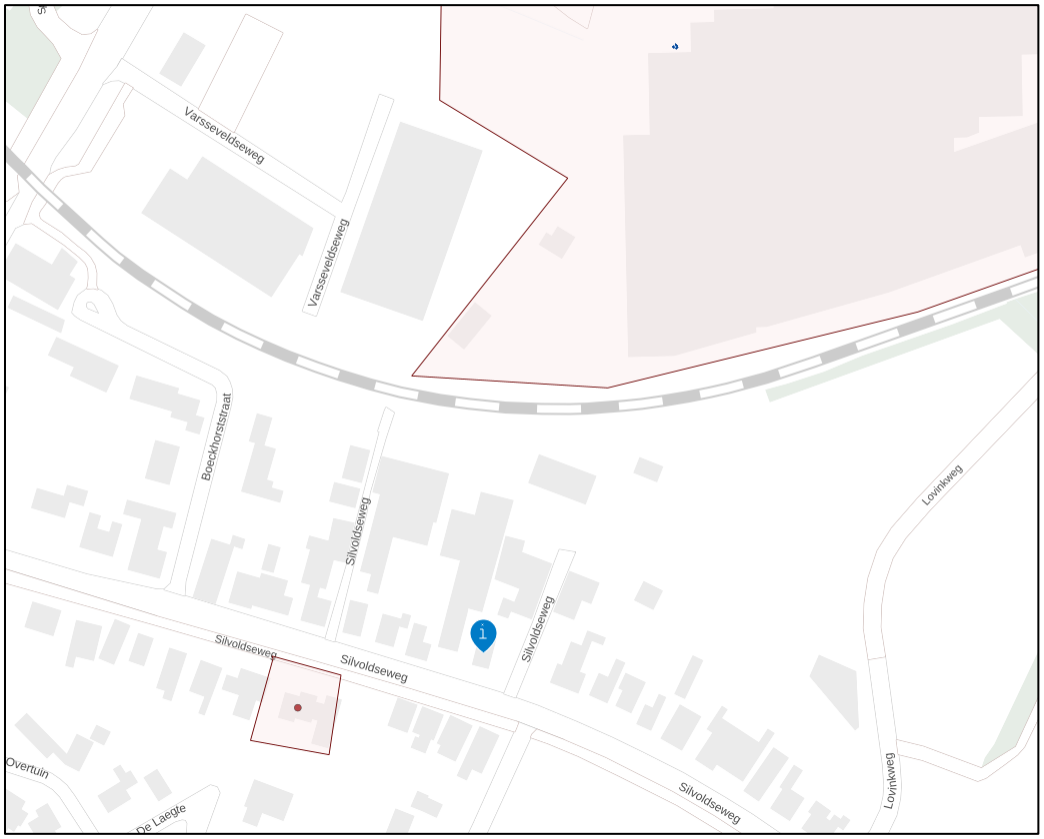
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen, die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- 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 geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontouren of de aandachtgebieden over de woning ligt (zie figuur 15). Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen voor het beoogde initiatief.

Het politiebureau Terborg is gevestigd aan de Silvoldseweg 48. Deze locatie valt onder de 'restcategorie'. Hierdoor wordt de locatie vermeld op de kaart 'activiteiten met gevaarlijke stoffen'. Aan de Varsseveldseweg 20a is het bedrijf 'Kaak Groep B.V.' gevestigd, hier is een opslag oxiderend verstikkend gas aanwezig. De afstand van de opslagtank tot aan de woning bedraagt circa 255 meter, met zekerheid kan worden geconcludeerd dat er geen risico wordt gevormd voor de woning. Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 15: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie bij blauwe marker (bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie

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

4.9 Water

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

Wettelijk kader

Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

- Klimaatrobuust gebied

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

- Veilig gebied

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

- Circulaire Economie en Energietransitie

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

- Gezonde leefomgeving

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

Waterschap Rijn en IJssel: Waterschapsverordening

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

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

Waterschap Rijn en IJssel: weging waterbelang

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

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

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

Gemeente: Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028
In de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren gemeenten verplicht een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, vervalt de verplichting voor het opstellen van een GRP. Wel blijven gemeenten verplicht invulling te geven aan hun gemeentelijke watertaken en het onderbouwen van de benodigde rioolheffing. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeente Oude IJsselstreek ervoor gekozen om een Water- en Rioleringsprogramma (WRP) op te stellen. Dit programma beschrijft hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Daarnaast bevat dit programma:

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

<u>Toetsing</u>
Uit het doorlopen van de digitale watertoets komt naar voren dat de ontwikkeling geen waterschapsbelangen raakt, de resultaten zijn opgenomen in bijlage 3. Er hoeft dus geen overleg plaats te vinden met het waterschap Rijn en IJssel.

<u>Conclusie</u>
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 12 december 2025 vastgestelde Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.

<u>Toetsing</u>
Mobiliteit
Het initiatief betreft de functiewijziging van detailhandel naar wonen. Het aantal vervoersbeweging zal met deze ontwikkeling zeker niet toenemen. In de nieuwe opzet is er sprake van één woning. Per vrijstaande woning wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 auto's per etmaal (bron: CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'; type woonmilieu 'weinig stedelijk – rest bebouwde kom'). Uitgaande van het initiatief, komt dit neer op 1 x 8,6 = 8,6 auto's per etmaal. De Silvoldseweg heeft voldoende capaciteit om dit zeer beperkte aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren
De CROW-stedelijkheidscategorie van Oude IJsselstreek is 'weinig stedelijk' voor de kernen Ulft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld en 'niet stedelijk' voor de overige kernen in de gemeente. 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.

Volgens de nota geldt er in de bebouwde kom van Terborg een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning (afgerond 3). Er wordt één parkeerplaats gerealiseerd vóór de woning. De andere benodigde parkeerplaatsen liggen in de openbare ruimte.

Dan is het wel relevant om te weten of de openbare ruimte die benodigde parkeerplaatsen kan bieden. Ten aanzien van de parkeerdruk in het gebied geeft de gemeente in een brief met een principe-uitspraak (zaaknummer 1294363) het volgende aan: *''In het begin van 2025 is in opdracht van de gemeente een parkeerdrukmeting in het gebied uitgevoerd. Uit deze meting blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving niet hoog is.''*

Om feitelijk ook aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn, is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is de parkeerdruk op verschillende dagen en tijdstippen geanalyseerd. Uit het parkeerdrukonderzoek (bijlage 4) blijkt dat er voldoende ruimte is om de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op te vangen.

<u>Conclusie</u>
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.

<u>Toetsing</u>
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
Met het initiatief wordt er niet gegraven, ook niet voor het aanleggen van leidingen of kabels. Om deze reden wordt er ook geen KLIC-melding uitgevoerd.

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

4.12 Milieueffectrapportage

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

Wettelijk kader

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

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

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden 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 functiewijziging van een 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. door vertaald 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. Ook gezondheidsrisico's die samenhangen met veehouderijen zijn hier geen aandachtspunt, omdat in de directe omgeving van de planlocatie geen geitenhouderijen of andere intensieve veehouderijen op korte afstand zijn gevestigd. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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
Het initiatief betreft de functiewijziging van detailhandel (met bedrijfswoning) naar een bestaande woning waarbij geen bouwwerken worden opgericht of gesloopt. Door de functiewijziging van een bestaande woning kan de woning worden hergebruikt. Hiermee is sprake van een duurzame invulling voor de locatie.

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

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.

23.1 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.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 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 4.9 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).