



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Huppelseweg 19-21, Winterswijk-Huppel

Gemeente Winterswijk

Datum: 12 december 2023

Projectnummer: 220446

ID: NL.IMRO.0249.BP2312BGHUPPELSW19-OW01

INHOUD

TOELICHTING

| | | |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 3 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 | Leeswijzer | 7 |
| | | |
| 2 | Planbeschrijving | 8 |
| 2.1 | Huidige situatie | 8 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 13 |
| | | |
| 3 | Beleid en regelgeving | 18 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 18 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 20 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 22 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 25 |
| | | |
| 4 | Milieu- en omgevingseffecten | 30 |
| 4.1 | Milieueffectrapportage | 30 |
| 4.2 | Bodem | 30 |
| 4.3 | Geluid | 32 |
| 4.4 | Luchtkwaliteit | 33 |
| 4.5 | Bedrijven en milieuzonering | 35 |
| 4.6 | Externe veiligheid | 36 |
| 4.7 | Water | 39 |
| 4.8 | Natuur | 42 |
| 4.9 | Stikstof | 43 |
| 4.10 | Archeologie | 44 |
| 4.11 | Cultuurhistorie | 48 |
| 4.12 | Verkeer en parkeren | 48 |
| | | |
| 5 | Wijze van bestemmen | 50 |
| 5.1 | Algemeen | 50 |
| 5.2 | Bestemmingsplan | 51 |
| | | |
| 6 | Uitvoerbaarheid | 54 |
| 6.1 | Economische uitvoerbaarheid | 54 |
| 6.2 | Maatschappelijk uitvoerbaarheid | 54 |

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2: Advies Bodem ODA

Bijlage 3: Digitale watertoets

Bijlage 4: QuickScan natuur

Bijlage 5: Stikstofonderzoek

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

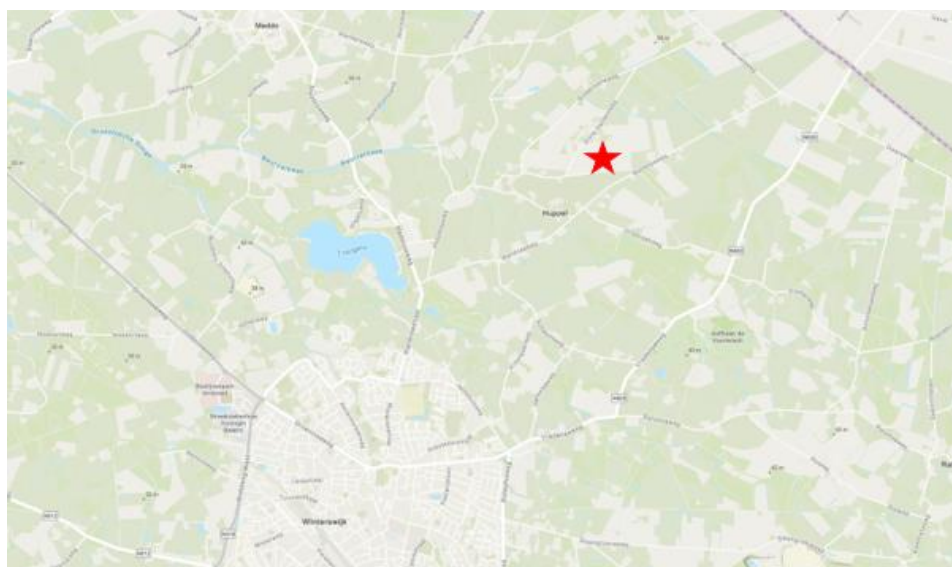
1.1 Aanleiding

In het Winterswijkse buurtschap Huppel, ligt op een prachtig perceel met schuur, karloods en schoppe woonboerderij 't Helder aan de Huppelseweg 19-21. Omgeven door bos, akkers en weide heeft deze boerderij zijn agrarische functie verloren. De oude boerderij biedt nu een troosteloze aanblik met de oude stallen en het achterstallige onderhoud. Daarom is er gezocht naar een nieuwe invulling. De wens is om een deel van de bedrijfsgebouwen te slopen en een deel van de gebouwen te verbouwen en te gebruiken als woning. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen bijgebouwd ter vervanging van de oude stallen. De gemeente Winterswijk heeft op 11 februari 2021 onder voorwaarden haar principeakkoord gegeven voor het initiatief.

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Winterswijk' is het plangebied voorzien van een agrarische bestemming. Om ter plaatse twee nieuwe woningen en de gewenste omvorming naar de verscheidene burgerwoningen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de percelen waarop de adressen Huppelseweg 19 en 21 te Winterwijk-Huppel gelegen zijn. Het betreft de percelen welke kadastraal bekend zijn als kadastrale gemeente Winterswijk, sectie R, nummers 612 en 687. Daarnaast wordt een deel van het kadastrale perceel 688 mee gepakt. Het volledige plangebied heeft een oppervlakte van 29.760 m². De locatie wordt volledig omgeven door landbouwgrond en wordt via een grindweg ontsloten op de Huppelseweg. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Winterswijk, op ongeveer 2,5 km van de dorpsrand en maakt onderdeel uit van het buurtschap Huppel. In navolgende afbeeldingen wordt het plangebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving.



Globale ligging plangebied (rode ster) in relatie tot de kern Winterswijk (bron: arcgis.com/map-viewer)



Globale begrenzing plangebied (rood kader) (bron: arcgis.com/mapviewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Winterswijk' en 'facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Winterswijk'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Winterswijk' is vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk op 28 februari 2011. Het plangebied bevat de enkelbestemming 'Agrarisch - Cultuurlandschap' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4'. Daarnaast is het voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – informatiecentrum'. Tevens kent het plangebied de functie aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen' en heeft het de gebiedsaanduidingen 'waardevol landschap' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Navolgend is een uitsnede van de vigerende verbeelding weergegeven met daarin een rood kader wat het plangebied voor onderhavige ontwikkeling weergeeft.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan met plangebied (rood kader) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch - Cultuurlandschap

De voor Agrarisch - Cultuurlandschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- de uitoefening van intensieve veehouderij;
- het bestaande aantal bedrijfswoningen per bouwvlak, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- maximaal 1 paardenbak per bouwvlak met een maximale oppervlakte van 800 m²;
- praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de volgende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden:
 - kleinschalige landschapselementen met een oppervlakte van maximaal 400 m² zoals poelen, ruigtes, heggen, boomgroepen, houtwallen en -singels;
 - on- en halfverharde wegen en paden;
- een biogasinstallatie binnen het bouwvlak;
- detailhandel, uitsluitend in ter plaatse geproduceerde goederen met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van detailhandel maximaal 50 m² mag bedragen;
- bed & breakfastvoorzieningen, met dien verstande dat maximaal 60 m² van de oppervlakte van de woning, dan wel het (bedrijfs-)gebouw waar de woning deel van uitmaakt, hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 2 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 4 personen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ruiters- fiets- en wandelpaden, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen, tuinen en erven.

Waarde - Archeologische verwachting 1

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 onder het bestaande maaiveld of kleinere oppervlakte beslaan dan 50 m² is een omgevingsvergunning benodigd.

Waarde - Archeologische verwachting 2

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die dieper reiken dan 0,4 onder het bestaande maaiveld of kleinere oppervlakte beslaan dan 100 m² is een omgevingsvergunning benodigd.

Waarde - Archeologische verwachting 3

De voor Waarde - Archeologische verwachting 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 onder het bestaande maaiveld of kleinere oppervlakte beslaan dan 100 m² is een omgevingsvergunning benodigd.

Waarde - Archeologische verwachting 4

De voor Waarde - Archeologische verwachting 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 onder het bestaande maaiveld of kleinere oppervlakte beslaan dan 2.500 m² is een omgevingsvergunning benodigd.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende bestemming. De ontwikkeling van de woningen voldoet niet aan de aanwezige bestemmingsregels. Zodoende is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.3.2 Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

Het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk, is vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk op 28 juni 2018. Het plangebied is volledig gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Buitengebied'. De regels van het facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk worden toegepast op onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Winterswijk, 2,5 kilometer ten noordoosten van de kern Winterwijk en maakt onderdeel uit van het buurtschap Huppel. Het huidige landschap is halfopen met afwisselend kleine percelen en grote essen met daarnaast bosjes, lanen, houtwallen en af en toe hoogveen. Langs de sloten of meanderende beekjes staan (knot)elzen en knotwilgen. De hagen op het erf en bij de boomgaard, de knotbomen, de beekjes en poelen en natuurlijk het landelijke weidse uitzicht maken dit tot een prachtige plek. In de omgeving zijn diverse burgerwoningen gelegen afgewisseld met agrarisch bedrijven. Het perceel wordt ontsloten via de Huppelseweg.



Bovenaanzicht van het plangebied (rood omkaderd) (bron: pdok.nl/viewer)

Binnen het plangebied zijn een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van een schoppe, een karloods, een aantal schuren en veestallen ten behoeve van de voormalige varkenshouderij aanwezig. Een deel van het terrein is voorzien van erfverharding, er is echter ook veel groen aanwezig op het terrein. Vooral de grote hoeveelheid bomen is opvallend.



Afbeeldingen van de bestaande situatie (bron: Schetsontwerp, Bureau De Hofmeesters)

Historie

Aan het eind van de 19e eeuw was het perceel rondom de boerderij een stuk bosrijker. Bos en woeste gronden met heide lagen rondom het perceel. Opvallend is ook dat begin 20e eeuw duidelijk is te zien dat de toegangsweg naar het erf een stuk oostelijker lag. Op de locatie van de huidige toegangsweg was een boomgaard aanwezig. Pas halverwege de vorige eeuw is de toegangsweg verplaatst in westelijke richting, waarbij ook de aansluiting op de Huppelseweg is aangepast. De toegangsweg komt nu uit bij de oude boerderij. Men ziet op dat moment tevens een uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing. Na de eeuwwisseling wordt het bedrijf nogmaals uitgebreid. De boomgaard is rond jaren '90 verdwenen.

De kleinschaligheid en de afwisseling in het gebied is nog altijd duidelijk aanwezig in het landschap. Wel is in de loop der jaren de kleinschaligheid wat afgenomen.

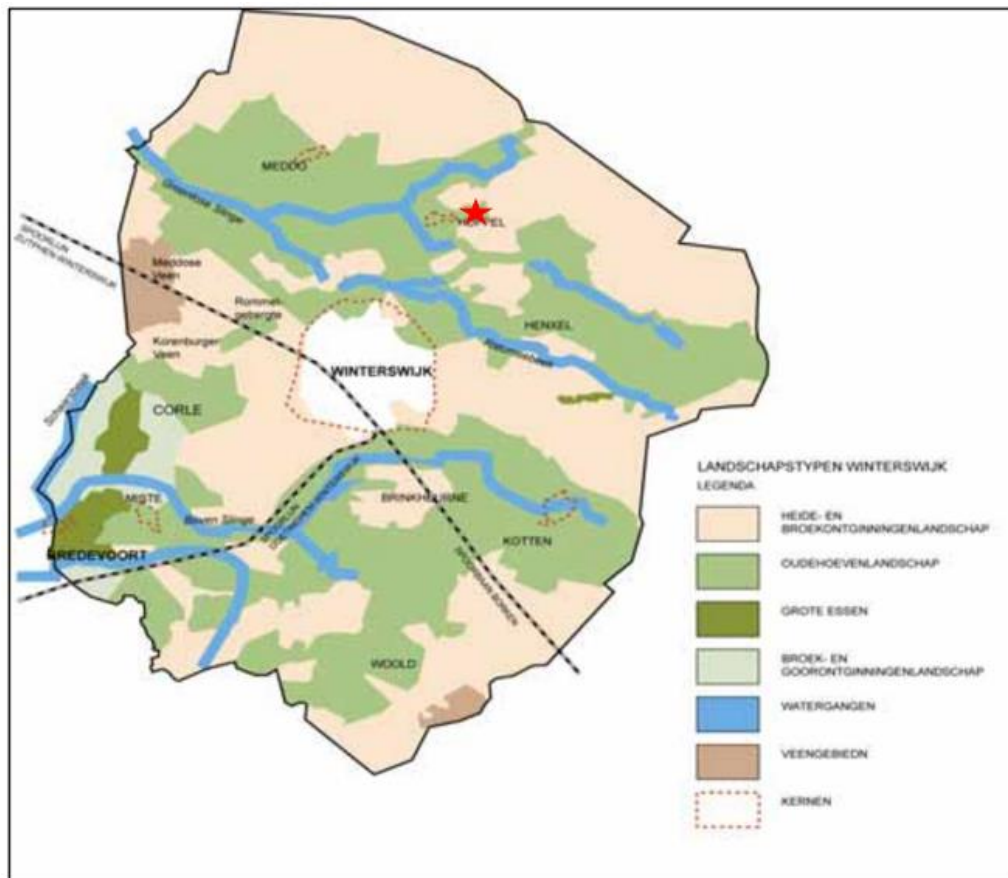


Overzichtskaarten van het plangebied in de periode 1890 t/m 2020 (1890 – 1910 – 1930 – 1960 – 1990 – 2020) (bron: topotijdreis.nl)

Landschapstype en reliëf

Het landschap tussen Winterswijk en Huppel wordt getypeerd door de reliëfrijke afwisseling van beekdalen, meanderende beken en hogere dekzandruggen met oude essen. De open essen omringt door houtwallen en bossen zorgen voor een kleinschalig en gevarieerd coulissenlandschap, dat zeer gewaardeerd wordt door recreanten en bewoners. Dit wordt het het “oude hoevenlandschap” genoemd. Grootschalige ontginning heeft hier nauwelijks plaatsgevonden, doordat de scholtenboeren traditioneel (en terughoudend) waren ingesteld. Dit coulissenlandschap is grotendeels behouden gebleven en is ook terug te zien in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt aan de rand van het oude hoevenlandschap. Aan de westzijde bevinden zich watergangen en aan de oostzijde bevindt zich de overgang naar het heide- en broekontginningslandschap. Het oude hoevenlandschap wordt ook wel kampenlandschap genoemd.

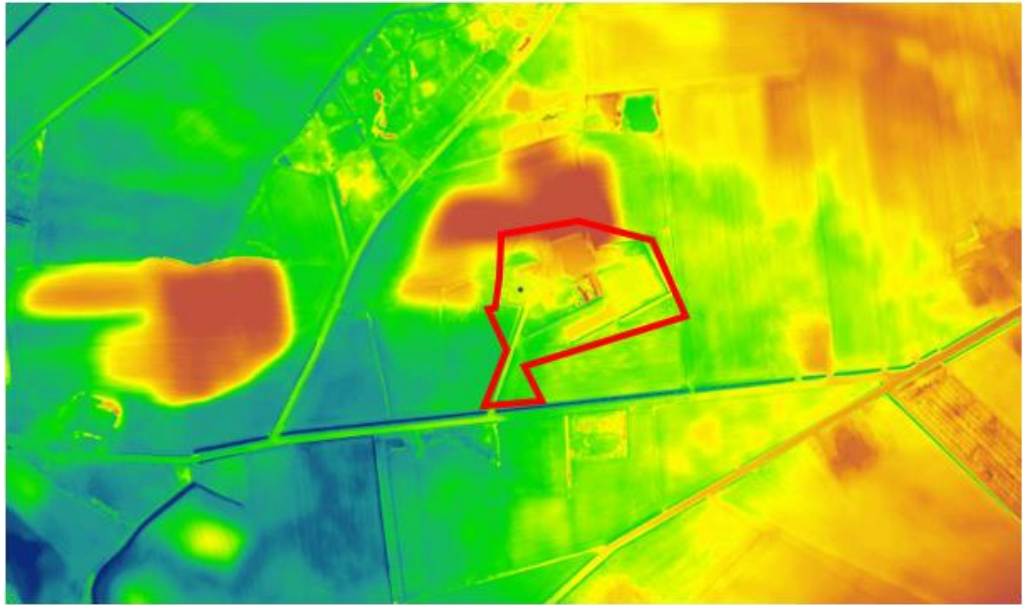


Overzicht landschapstypen Winterswijk (bron: *Integrale herziening buitengebied Winterswijk, gemeente Winterswijk, 2011*)

Er zijn enkele kenmerken van dit oude hoevenlandschap die ook terug te vinden zijn in de omgeving van het plangebied:

- een grote mate van kleinschaligheid in de weide- en akkergebieden die door de beplanting nader geaccentueerd wordt;
- de aanwezigheid van veel opgaande begroeiing in de vorm van perceel- en erfbeplanting, bossen, bosjes en houtwallen;
- een reeds van nature aanwezig microreliëf, dat door de mens nader is geaccentueerd (de glooiende essen en steilranden);
- de beekdalen;
- de onregelmatige en vaak ook bochtige perceel- en kavelvormen.

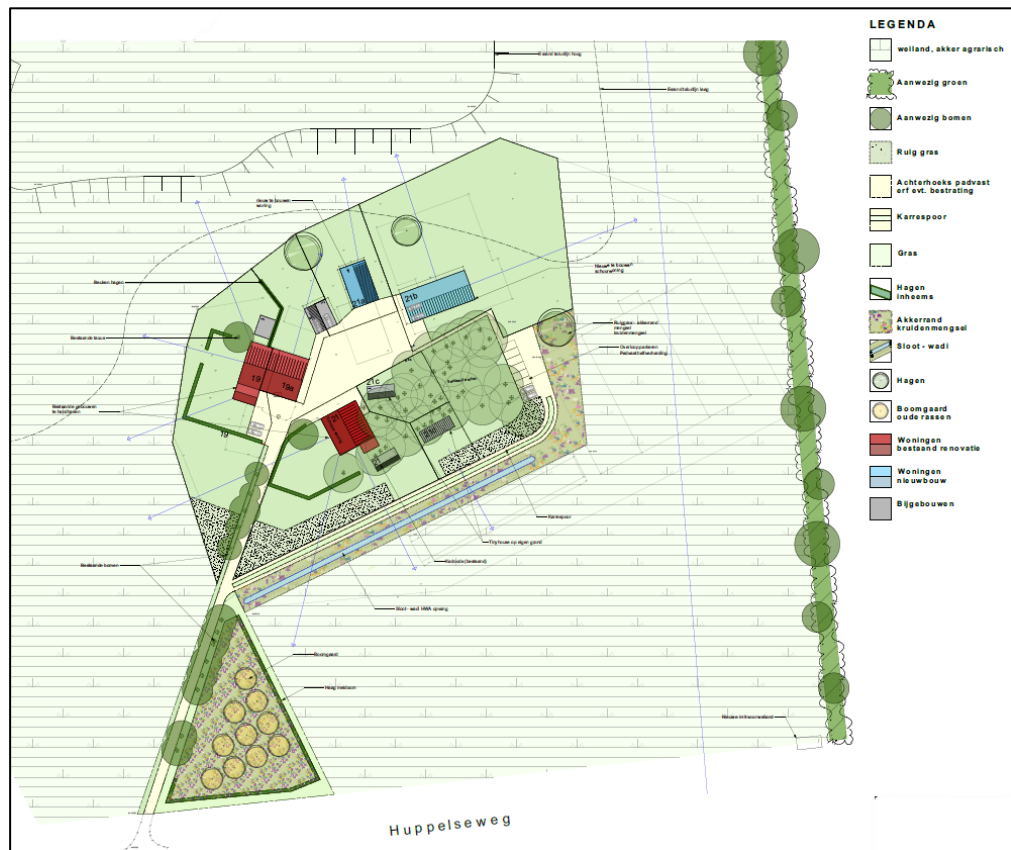
Op onderstaande hoogtekaart is goed het (micor)reliëfrijke landschap te zien. Rondom het perceel liggen verschillende opgehoogde percelen, welke essen worden genoemd. Daarnaast liggen er in zuidelijke richting watergangen. Daarnaast is te zien dat de bouw van één van de varkenstallen de hoogte van de oorspronkelijk es heeft aangetast.



Uitsnede algemene hoogtekaart plangebied (bron: AHN.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Het onderhavig plan richt zich op de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming met aandacht voor de historie van het erf, de natuur en de omgeving. De wens is om de bestaande boerderij met bijbehorende schoppe, karlods en schuur te handhaven en deze om te vormen naar woningen. De oude stallen wordt gesloopt en als compensatie worden hiervoor worden 2 woningen gerealiseerd die passen in de landelijke omgeving. Deze woningen krijgen de uitstraling van een 'schuurwoning': een eenvoudige rechthoekige afdruk waarbij de verhouding éénderde bouwlaag en tweederde kap is. De verschillende aspecten van het plan worden hieronder nader toegelicht. Op de onderstaande afbeelding geeft het schetsontwerp van de toekomstige situatie weer.



Schetsontwerp inclusief te behouden bebouwing en te realiseren woningen (bron: Schetsontwerp, Bureau De Hofmeesters)

Sloop/behoud/verbouw/herbouw

Alle niet-behoudenswaardige bebouwing wordt gesloopt. In het totaal wordt er 3.140 m² gesloopt. De boerderij, de schoppe en enkele andere voor het erf kenmerkende gebouwen blijven staan, worden verbouwd en/of herbouwd. Dat zijn de volgende gebouwen:

| Type gebouw | Oppervlakte | Actie | Functie |
|--------------------------|--------------------|---------|-----------|
| Schoppe | 185 m ² | Verbouw | Woning |
| Voormalig kippenhok | 44 m ² | Herbouw | Tinyhouse |
| Karloodsje | 53 m ² | Herbouw | Tinyhouse |
| Kookhuisje bij boerderij | 20 m ² | Behoud | Bijgebouw |
| Schuurtje achter schoppe | 38 m ² | Behoud | Bijgebouw |



Overzicht te behouden en te slopen bebouwing plangebied (bron: Schetsontwerp, Bureau De Hofmeesters)

Erfafweging

Centraal in het plan staat het behoud c.q. het herstel en herontwikkeling van het oorspronkelijk erf van voor de grote transformatie. Voor die transformatie is op deze locatie geen eenduidig moment aan te wijzen, daarom zijn de boerderij, de esrand en het erfbos als uitgangspunt genomen. Het oorspronkelijke erf bestond uit de boerderij en de schoppe gelegen aan de voet van de es, waaraan later nog de grote en de kleine karloods zijn toegevoegd en ook de eerste varkensstal. De esrand is bij de bouw van een tweede varkensstal afgegraven. Daarom is die bebouwde locatie niet bij het bepalen van het 'oorspronkelijk erf' meegewogen.

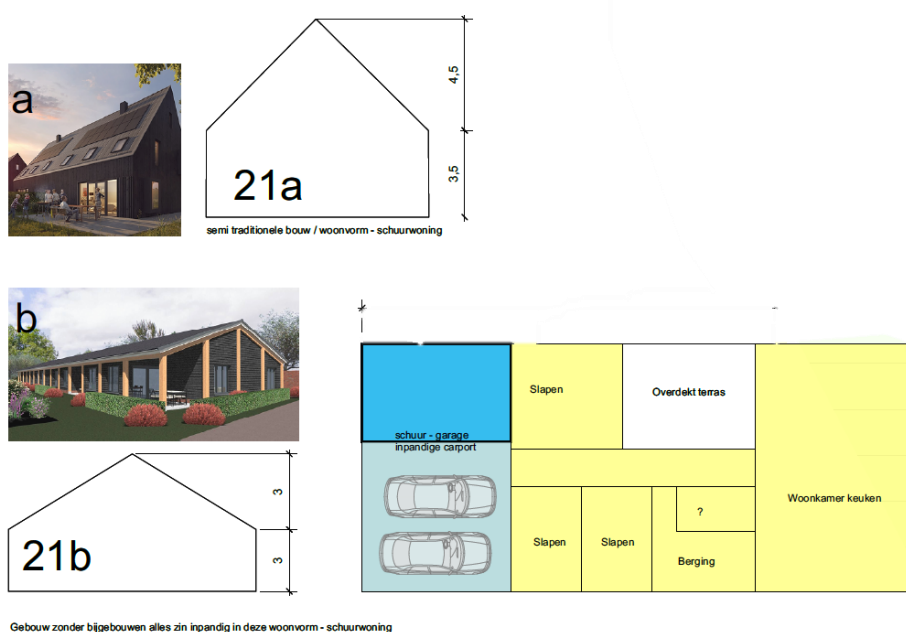
Het erfbos ligt historisch gezien altijd naast een boerenerf en daarom is ontwikkeling op de locaties van de bebouwing die daar ten oosten en ten zuiden van staat als transformatiemoment beoordeeld. Eigenlijk betreft dit dus ook al de bouw van de tweede varkensstal. Een uitzondering op voorgaande afwegingen zijn twee kleine gebouwtjes die aan de zuidrand van het erfbos, die horen van oudsher al bij het erf.

Verbouw boerderij

De boerderij bestaat uit het originele pand met het voorhuis en de deel en de aanbouw aan de woning. De aanbouw en het aansluitende deel van het voorhuis zijn nu in gebruik als woning. Het resterende gedeelte van het voorhuis en de deel zijn niet in gebruik. Het plan is het ongebruikte deel van het voorhuis bij het in gebruik zijnde deel aan te trekken en de deel te verbouwen tot zelfstandige woning.

Nieuwbouw

De nieuwbouw bestaat uit twee toe te voegen woningen; één ongeveer ter plaatse van de grote karloods en één ter plaatse van de huidige varkensstallen; beiden ten oosten van de boerderij. Eén woning krijgt samen met de deelwoning één vrijstaand bijgebouw naast de woning ter vervanging van een bestaand schuurtje en de ander krijgt een bijgebouw onder dezelfde kap als de woning.



Referentiebeelden nieuwbouw (bron: Schetsontwerp, Bureau De Hofmeesters)

Tinyhouses

Op het erf komen twee tinyhouses op de plaats van twee te herbouwen bijgebouwen. De ene staat naast de schoppe en bestaat alleen nog uit een frame van gebinten van wat ooit een karloodsje was ($\pm 53 \text{ m}^2$). De ander staat gepland aan de rand van het erfbosje naast het schuurtje achter de schoppe en betreft de locatie van een kippenhok ($\pm 45 \text{ m}^2$) met alleen nog een resterende fundering. Beide panden worden (binnen de normen van het Bouwbesluit) zoveel mogelijk in de karakteristieke verschijningsvorm herbouwd als tinyhouses voor starters. Binnen de oppervlakte moet ook voorzien worden in bergruimte, omdat de oppervlakte groter is dan voor een tinyhouse gebruikelijk is ($\pm 30 \text{ m}^2$).

Type karloods nr 21 +21c



Type kipperhok nr 21d



Referentiebeelden tinyhouses (bron: Schetsontwerp, Bureau De Hofmeesters)

Erfinrichting

Het initiatief gaat uit van een centraal erf waar alle woningen zoveel mogelijk aan gesitueerd zijn. Om daarvoor meer ruimte te creëren is de woning ter vervanging van de grote karloods naar het noorden verschoven. Hierdoor kon ook de woning ter vervanging van de varkensstal aan het centrale erf gesitueerd worden. Een uitzondering op deze positionering is het tinyhouse dat op de plaats van het kippenhok gebouwd wordt, maar dat weer aansluit bij het bijgebouw bij de schoppe.

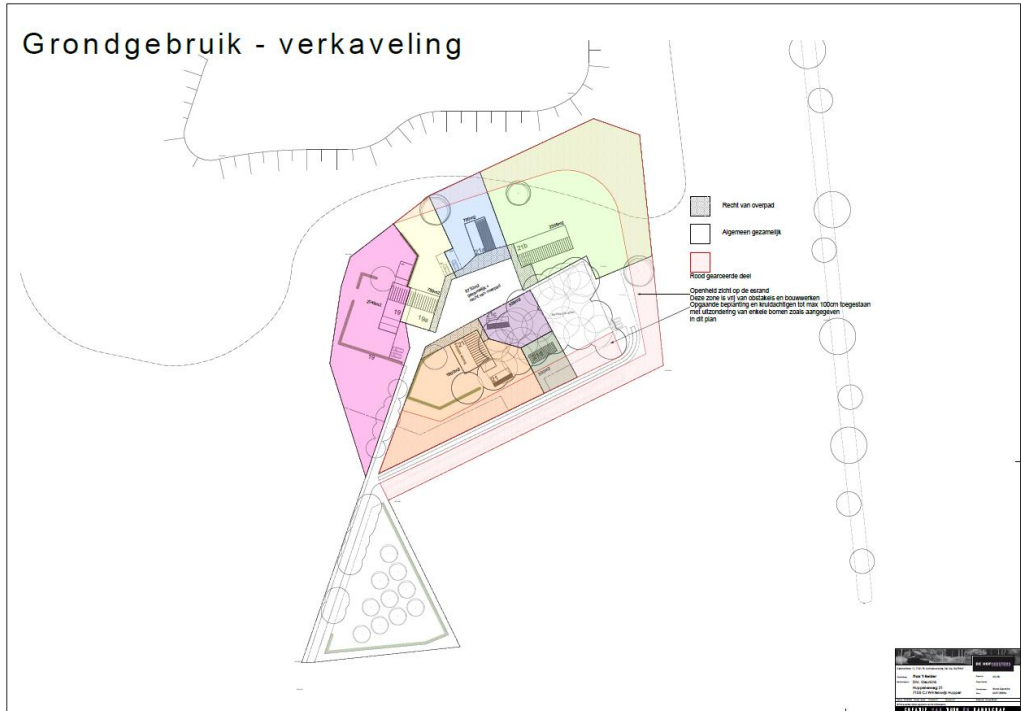
Parkeren

Parkeren op het centrale erf is niet wenselijk. Aan de toegangsweg naast de boerderij is een bestaande parkeervoorziening die behouden blijft. Aan de rand van het erfbos ligt aan de oostkant een kuilvoerplaat. Daar worden 8 parkeerplaatsen aangelegd voor de woningen waarbij geen garage mogelijk en/of wenselijk is. Deze is bereikbaar via het tracé van de ontsluitingsweg van de grote varkensstallen. Die wordt als een karrespoor behouden zodat de landschappelijke kwaliteit behouden blijft.

Kwaliteitsverbetering

De Omgevingsvisie stelt als voorwaarde aan ontwikkelingen dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering, de vorm waarin is daarbij vrijgelaten. Het bureau De Hofmeesters heeft een kwaliteitsverbeteringsvoorstel voor het erf opgesteld, waarbij een nieuwe boomgaard en diverse bomen en andere beplanting wordt aangelegd (zie afbeelding schetsontwerp). De boomgaard heeft daar in het verleden gelegen en wordt daar weer mogelijk gemaakt door een grondruil met de aangrenzende eigenaar die daardoor een beter bewerkbare agrarische kavel krijgt. Aan de noordzijde wordt de esrand herstelt die door de uitbreiding van de eerste varkensstal aangetast is. Door de grondruil voor de boomgaard wordt de bewerkbaarheid van het agrarische perceel (dat vroeger bij de boerderij hoorde) verbeterd. Uiteraard is de sloop van de varkensstallen de grootste kwaliteitsverbetering. Het plan voorziet in een sloot/wadi voor de eigen waterberging.

Grondgebruik - verkaveling



3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggend plan voorziet in de aanpassing van een voormalig agrarisch erf tot woonbestemming. Hierbij wordt de bedrijfswooning en een deel van de bedrijfsgebouwen omgevormd tot reguliere woningen. De rest van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd ter vervanging van de gesloopte bedrijfsbebouwing. Bij het ontwerp van het nieuwe erf is veel aandacht besteed aan de identiteit en historie van het landschap en het voormalige erf. Ook actuele thema's zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en ecologie hebben een plaats gekregen binnen het plan. Zo wordt de es voor zover mogelijk hersteld, worden er een boomgaard en een kruidenrijk grasland aangelegd en is er binnen het plan ruimte gemaakt voor watercompensatie en veel groen. De ontwikkeling is hierdoor toekomstbestendig ingericht en past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, 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 bij alle ruimtelijke besluiten 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 bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aange-merkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met onderhavig initiatief worden de bedrijfsgebouwen een voormalige autobedrijf gesloopt, om plaats te maken voor 4 grondgebonden woningen. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan maximaal 6 extra woningen, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woningen te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 en 3.4.2.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening, welke is vastgesteld op 1 februari 2022 en waarvan een geconsolideerde versie is vastgesteld op 21 december 2022, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Het onderhavig plan betreft functiewijziging van een voormalig agrarisch erf tot woonfunctie, waarbij een aantal bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, een aantal bedrijfsgebouwen worden herbouwd of verbouwd en er worden twee nieuwe woningen op het erf gerealiseerd. Bij het ontwerp is aandacht besteed aan de identiteit van de omgeving, maar ook actuele thema's als de energietransitie en klimaatadaptatie.

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het besluitgebied onderdeel is van het Nationaal Landschap. Daarnaast is het algemene beleid voor woonlocaties van toepassing.

In artikel 2.2. van de verordening is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.1 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Winterswijk. Een plan voor gronden binnen een Nationaal Landschap mag alleen bestemmingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. In de verordening zijn de volgende kernkwaliteiten voor Nationaal Landschap Winterswijk benoemd:

- kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft;
- rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde);
- meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap;

- fraaie, open essen (opvallend groot op de plateau rand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden;
- de verspreid gelegen oude boerderijen hebben veelal een bijbehorende eenmanses.

Het plan tast de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aan. Het betreft een kleinschalige woningbouwlocatie, de bestaande landschapselementen blijven behouden en bovendien wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kwaliteit middels een landschappelijke inpassing afgestemd op de kernkwaliteiten op deze locatie (bijvoorbeeld herstel van de esrand en behoud van bebouwing, zie paragraaf 2.2 en sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing uit recentere jaren.

Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Binnen de GO worden alleen nieuwe activiteiten of ontwikkelingen toegelaten als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en de samenhang niet verloren gaat.

In artikel 2.65b van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. De woningen worden aardgasloos ontwikkeld en er worden zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt. De totale oppervlakte aan verharding zal sterk verminderen en in de toekomstige situatie wordt alleen verharding toegepast waar dat nodig is. Voor de verbetering van de waterberging wordt op het terrein een wadi gerealiseerd. Het behoud van erfbos en het toepassen van groen binnen het plangebied helpt tegen het bestrijden van het hittestress. Door het nemen van voornoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.2.2 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is begin 2022 tot stand gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. In deze geactualiseerde regionale woonagenda voor 2023 tot en met 2030 worden de Achterhoekse woonambities en -doelen voor de komende jaren vastgelegd.

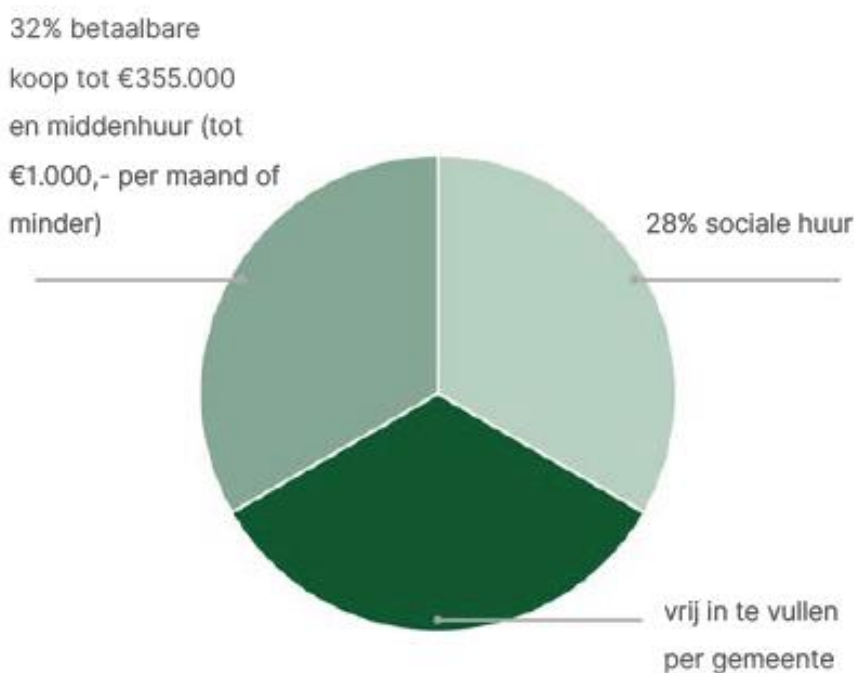
De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten

en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. 'Goed wonen in een vitale regio'. Dat is de centrale boodschap van de regionale woonagenda met 3 hoofdambities:

- 1 Een passende woning voor iedereen
- 2 Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse Economie
- 3 Wonen als basis voor de leefbaarheid

Om deze ambities te behalen richt de Achterhoek zich op het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de productie. Daarnaast investeert de Achterhoek in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en moet de Achterhoek een plek worden voor iedereen. Als laatste wordt wonen gezien als een integrale opgave welke verbonden is met andere belangrijk opgaven binnen het gebied.

De regio heeft de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. De regio streeft ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar. Verder investeert de komende jaren fors in een toename van betaalbare woningen. Daarbij wordt zoveel mogelijk bij de ambities van het Rijk aangesloten om tot en met 2030 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Hierbij is de navolgende onderverdeling opgesteld.



Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).

Binnen het koopsegment wordt nog een extra categorie gehanteerd in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters wordt de betaalbaarheidsgrens op maximaal €250.000 vastgelegd.

Toetsing

In de regionale woonagenda is het volgende opgenomen over de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied:

“Het doel is om in het landelijk gebied ruimte te bieden aan nieuwe woonconcepten op de plek van vrijkomende agrarische bebouwing. Ook zien we volop kansen voor (natuurinclusieve) collectieve concepten zoals de Oost Gelrese woondroebels en woon-zorgconcepten. Het buitengebied biedt ook ruimte voor meergeneratie concepten of woningsplitsing. Aanvullend kunnen ruime, groene en exclusieve woonconcepten nabij kernen in het buitengebied jonge huishoudens verleiden om in de Achterhoek te komen wonen en werken. Binnen deze woonstrategie richten we ons op diverse doelgroepen: ouderen, jonge huishoudens en collectieven.”

Het onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een deel van de bestaande bebouwing wordt verbouwd of herbouwd tot burger woning en waarbij tevens twee nieuwe woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de gesloopte bedrijfsbebouwing. Hierbij is rekening gehouden met de woning behoefte van de omgeving. Zo worden twee van de voormalige agrarische gebouwen herbouwt tot tinyhouses voor starters. De woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen, wat mogelijkheden biedt tot een meergeneratie concept. Daarnaast wordt een van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig ingericht.

Zoals besproken in paragraaf 2.2 wordt het terrein landschappelijk ingepast waarbij aandacht is besteed aan de landschappelijke en ecologische waarden van het omliggende gebied passend bij een groen en exclusief woonconcept. Derhalve sluit het onderhavig plan aan bij de regionale woonagenda.

3.3.2 Kadernota ‘Achterhoekse erven veranderen’

Deze nota vormt het beleidskader voor het ruimtelijk ontwerp van veranderingen van erven in het buitengebied in de regio Achterhoek. Bij veranderingen gaat het om bouw- en aanlegactiviteiten in verband met functieveranderingen en ten behoeve van bestaande functies. Het kader kan ook gebruikt worden bij de aanleg van nieuwe erven en uitbreiding van een bestaand erf. De nota gaat echter uit van een traditioneel ontwikkeld erf met een boerderij met deelruimte, historische en moderne bedrijfsgebouwen en bijpassende erfinrichting en -bepanting.

Toetsing

Met het onderhavig plan wordt een voormalig agrarisch erf omgevormd tot woonfunctie. Centraal in het plan staat het behoud c.q. het herstel en herontwikkeling van het oorspronkelijk erf van voor de grote transformatie. Voor die transformatie is op deze locatie geen eenduidig moment aan te wijzen, daarom zijn de boerderij, de esrand en het erfbos als uitgangspunt genomen. Het oorspronkelijke erf bestond uit de boerderij en de schoppe gelegen aan de voet van de es, welke al voor 1900 zijn gebouwd, waaraan later nog de grote en de kleine karloods zijn toegevoegd en ook de eerste varkensstal. De esrand is bij de bouw van een tweede varkensstal afgegraven. Daarom is die bebouwde locatie niet bij het bepalen van het ‘oorspronkelijk erf’ meegewogen. Dat erfbos ligt historisch gezien altijd naast een boerenerf en daarom is ontwikkeling op de locaties van de bebouwing die daar ten oosten en ten zuiden van

staat als transformatiemoment beoordeeld, maar eigenlijk dus al de bouw van de tweede varkensstal. Een uitzondering op voorgaande afwegingen zijn twee kleine gebouwtjes die aan de zuidrand van het erfbos, die horen van oudsher al bij het erf.

Bij de omvorming van het erf worden daarom de boerderij, de schoppe en de twee kleine gebouwtjes aan de zuidrand (de karloods en het kippenhok) behouden of herbouwd. De boerderij bestaat uit het originele pand met voorhuis, deel en een aanbouw aan de woning. De aanbouw en het aansluitende deel van het voorhuis zijn nu in gebruik als woning. Het resterende gedeelte van het voorhuis en de deel zijn niet in gebruik. Het plan is het ongebruikte deel van het voorhuis bij het in gebruik zijnde deel aan te trekken en de deel te verbouwen tot zelfstandige woning. Het historische karakter van de woning wordt hierbij behouden.

De nieuwbouw bestaat uit twee toe te voegen woningen; één ongeveer ter plaatse van de grote karloods en één ter plaatse van de huidige varkensstallen; beiden ten oosten van de boerderij. Eén woning krijgt samen met de deelwoning één vrijstaand bijgebouw naast de woning ter vervanging van een bestaand schuurtje en de ander krijgt een bijgebouw onder dezelfde kap als de woning. Meer bijgebouwen zijn vanuit het erfensemble niet wenselijk en moeten planologisch voorkomen worden. De compensatiewoningen worden gerealiseerd in de vorm van schuurwoningen. Hiermee wordt de geschiedenis van het erf weer gegeven. De schuurwoningen worden ondergeschikt aan de historische boerderij vanwege materialisering, een ingetogen karakter en eenvoudige en rechthoekige footprint. De nok-, en goothoogte spelen hierbij ook een belangrijke rol. De gevels hebben aan de erfzijde een relatief gesloten karakter en aan de buitenzijde een meer open karakter. De oude schoppe is hierbij als inspiratie gebruikt.

Het initiatief gaat uit van een centraal erf waar alle woningen zoveel mogelijk aan gesitueerd zijn. Om daarvoor meer ruimte te creëren is de woning ter vervanging van de grote karloods naar het noorden verschoven. Hierdoor kon ook de woning ter vervanging van de varkensstal aan het centrale erf gesitueerd worden. Een uitzondering op deze positionering is het tinyhouse dat op de plaats van het kippenhok gebouwd wordt, maar dat weer aansluit bij het bijgebouw bij de schoppe.

3.3.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk

Voor het buitengebied van de gemeente Winterswijk is op 19 december 2019 de structuurvisie 'Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk' vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk. De Omgevingsvisie Buitengebied is het ruimtelijk afwegingskader voor initiatieven in het buitengebied die niet passen binnen het geldend bestemmingsplan. De Omgevingsvisie moet ruimte bieden voor initiatieven die bijdragen aan onze kernkwaliteiten ofwel beschermen en bevorderen.

De kernkwaliteiten van het Winterswijkse buitengebied zijn:

1. geologische en aardkundige kenmerken,
2. landschap en cultuurhistorie,
3. milieukwaliteit en biodiversiteit
4. sociale samenhang
5. financiële veerkracht

Deze vijf kwaliteiten zijn bepalend voor de identiteit en daarom richten de keuzes van de gemeente Winterswijk zich op:

1. Het veiligstellen, behouden en bevorderen van die kwaliteiten bepalend zijn voor de identiteit.
2. Het laten van ruimte voor initiatieven die aan die kwaliteiten bijdragen.

Bij functieverandering van (agrarische en niet agrarische) erven en aanpassingen van (bedrijfs)woningen wordt de kwaliteit van het hele erf betrokken bij de beoordeling. Daar waar onderdelen van ensembles eerder al verloren zijn gegaan of incompleet zijn geraakt, steunt de gemeente elk initiatief dat deze weer aanheelt c.q. versterkt.

Toetsing

Het onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een deel van de bestaande bebouwing wordt verbouwd of herbouwd tot burger woning en waarbij tevens twee nieuwe woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de gesloopte bedrijfsbebouwing.

De Omgevingsvisie Buitengebied sluit de gewenste ontwikkeling met functieverandering naar wonen niet uit, mits er per saldo sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Winterswijk. De (voormalige) agrarische bedrijfslocatie bestaat uit meerdere grote opstallen nabij een karakteristieke es. De sloop van de in leegstand geraakte veestallen zorgt voor een grote kwaliteitsverbetering an sich. Bij de bouw van een van deze stallen is een deel van de esrand aangetast, deze wordt binnen het onderhavig plan weer in ere hersteld.

De toegevoegde waarde van het plan middels onder andere een landschappelijke inpassing is voor het overige reeds toegelicht in paragraaf 2.2. Zo worden een deel van de bedrijfsbebouwing behouden of herbouwd. Gezien voorgaande past het plan binnen het gemeentelijke beleid zoals dat geformuleerd is in de Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk.

3.4.2 Woonvisie Winterswijk 2020 – 2025

De woonvisie geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich de komende jaren op wil richten op het gebied wonen. In de woonvisie worden 41 maatregelen benoemd die de gemeente samen met de inwoners en maatschappelijke partners op gaan pakken op het gebied van wonen in de periode tot 2025. De gemeente wil dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. Om dit te realiseren heeft de gemeente verschillende ambities rondom het wonen in Winterswijk. Deze ambities zijn:

- Inspelen op verschillende woonwensen;
- Energieneutraal 2030;

- Verbeteren van bestaande woningen;
- Kwalitatief goede woonomgeving;
- Het aantal inwoners laten groeien;
- Voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking;
- Aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat op langere termijn.

Nieuwe woningen voor de behoefte met kwaliteit

Voor het toevoegen van nieuwe woningen is uitnodigingsplanologie de basis. Nieuwbouwplannen worden getoetst aan het volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in de aanpassing van een voormalig agrarisch erf tot woonbestemming. Hierbij wordt de bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsgebouwen omgevormd tot reguliere woningen. De rest van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd ter vervanging van de gesloopte bedrijfsbebouwing. In totaal worden 6 nieuwe woningen gerealiseerd in zowel het betaalbare, middel dure als dure koop segment. De tinyhouses zijn zeer geschikt voor starters, waarvoor de behoefte op dit moment het grootst is. Daarnaast worden de bestaande woningen, maar tevens de gehele uitstraling van het erf verbeterd. Het plan is hiermee in lijn met het gegeven in de woonvisie Winterswijk. Zoals aangegeven in de woonvisie wordt het toevoegen van nieuwe woningen getoetst aan het volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025, wat terug komt in paragraaf 3.4.3.

3.4.3 Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025

Het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk is vastgesteld op 28 juni 2018. Het beoordeelt plannen in de basis op hun bijdrage aan de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Winterswijk, zoals die zijn vastgelegd in het gemeentelijk woonbeleid. De beoordeling van plannen aan de hand van dit afwegingskader is onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging, mede op andere beleidsvelden (parkeren, goed woon- en leefklimaat, milieu, groene inpassing, cultuurhistorie, duurzaamheid, levensloop-bestendigheid, etc.). Een positieve beoordeling op dit afwegingskader betekent een positief advies vanuit volkshuisvestelijk oogpunt.

Het afwegingskader is een procesinstrument dat wordt toegepast voor de volkshuisvestelijke beoordeling van woningbouwplannen. Het afwegingskader dient meerdere doelen:

- Het komen tot een woningbouwprogramma dat aansluit op de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente Winterswijk;
- Een bijdrage leveren aan het behouden en liefst versterken van de omgevingskwaliteit van de kern Winterswijk, het kerkdorp Meddo, de buurtschappen en het overige buitengebied;
- Het behoud van leefbare gemeenschappen, het sociaal en vitaal houden van kernen en buurtschappen;
- Het voorkomen / tegengaan van leegstand van woningen of ander incourant vastgoed.

Plannen voor de toevoeging van één of twee woningen zijn vrijgesteld van toetsing aan het afwegingskader.

Toetsing

Het onderhavige plan ziet op de beëindiging van een agrarisch bedrijf en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Aangezien sprake is van de toevoeging van meer dan twee woningen dient getoetst te worden aan het afwegingskader. In deze paragraaf wordt daarom getoetst aan de zes kwalitatieve criteria van het afwegingskader.

1. *Aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte*

Het initiatief dient in de eerste plaats invulling te geven aan de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Winterswijk. Hiervoor dient de AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) als uitgangspunt. Wanneer hier niet aan wordt voldaan, kan de kwalitatieve behoefte bij plannen in het buitengebied onder andere worden onderbouwd doordat de ‘namen en rugnummers’ van de toekomstige bewoners bekend zijn. Bovendien moet dan worden aangetoond dat in de bestaande voorraad geen alternatief beschikbaar is.

Vanuit de AWLO en Woonvisie volgt met name een kwalitatieve vraag naar woningen voor jongeren en jong volwassenen. Het voorliggend plan richt zich op de realisatie van betaalbare tot middel dure koopwoningen. Twee van de woningen vallen onder de categorie tinyhouses en zijn specifiek bedoeld voor starters. Het voorliggend plan sluit hiermee aan op deze doelgroepen.

Tevens wordt op de locatie een ruim, groen en exclusief woonconcept gecreëerd op 2 en een halve kilometer afstand van Winterswijk wat, zoals aangegeven in de regionale woonagenda, jonge huishoudens kan verleiden om in de Achterhoek te komen wonen en werken. De gesplitste woonboerderij of een van de nieuwbouwwoningen zouden hiervoor uitermate geschikt zijn.

2. *Levensloopbestendige nieuwbouw voor meerdere doelgroepen*

De nieuwe en de herbouwde woningen worden levensloop bestendig ingericht.

3. *Verduurzaming bebouwde omgeving*

Voor de bouw van de tinyhouses wordt een deel van de fundering hergebruikt.

Daarnaast zullen de nieuwe woningen voldoen aan de BENG normen en zijn ze afgekoppeld van het gas. Ten aanzien van klimaatadaptatie, zal het verhardingspercentage in de toekomstige situatie flink afnemen. Ook wordt op het terrein een wadi gerealiseerd en helpt de groene inrichting en het behoud van het erfbos bij het bestrijden van hittestress.

4. *Herbestemming of onttrekken leegstaand vastgoed*

Op dit moment is de agrarische bebouwing niet meer in gebruik. Door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het herinrichten van het erf, wordt langdurige leegstand van deze bebouwing voorkomen. Het plan draagt op deze wijze bij aan het voorkomen van leegstand.

5. *Ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied*

Dit is bij het voorliggende plan niet van toepassing.

6. *Relatie met onttrekken van incurante woningen*

Dit is bij het voorliggende plan niet van toepassing.

Het plan kan op minimaal vier van de kwalitatieve criteria positief worden beoordeeld en voldoet hiermee aan de eisen die worden gesteld aan volkshuisvestelijke kwaliteit. Bovendien levert het plan een bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit, welke in paragraaf 2.2 reeds is toegelicht.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenteraad van Winterswijk heeft op 4 november 2009 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP kan worden opgevat als een uitwerking van het Landschapsonderdeel van de Visie Buitengebied. Het LOP is de basis voor de uitvoering van landschapsprojecten en bevat het kader voor de invulling van het 'ja-mits' en 'nee- tenzij' beleid voor 'Waardevolle Landschappen' zoals verwoord in de Structuurvisie Gelderland 2005. De Structuurvisie is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie. Op termijn zal de provinciale ambitie ten aanzien van natuur en landschap worden uitgewerkt in een Gebiedenatlas. Dit is in wezen een actualisering van onder andere het LOP. Het voorliggende initiatief is getoetst aan het LOP.

De hoofddoelstelling van het LOP is het bewaren en bevorderen van de unieke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden die Winterswijk heeft, om een bijdrage te leveren aan:

- Versterking van de leefomgeving van bewoners en de waarborging van het cultureel erfgoed voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren, te combineren en vorm te geven;
- Stimulering van lokale en regionale alternatieven voor verbetering van het landschap, waarbij samenhang, identiteit, verscheidenheid en beleefbaarheid van het landschap worden versterkt;
- Stimulering van particulieren en burgers in het uitvoeren van adequaat beheer van eigendommen, tot participatie in de beleidsuitvoering en tot het nemen van initiatieven als invulling van de eigen verantwoordelijkheid voor het behoud en de versterking van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Vorming van een helder referentiekader voor de beoordeling van en het stellen van voorwaarden bij ruimtelijk relevante ingrepen vanuit de optiek van landschapskwaliteit.

Toetsing

Het onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een deel van de bestaande bebouwing wordt verbouwd of herbouwd tot burger woning en waarbij tevens twee nieuwe woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de gesloopte bedrijfsbebouwing. Het landschappelijk inpassingsplan is reeds toegelicht in paragraaf 2.2. Het plan past binnen het gemeentelijke beleid zoals dat geformuleerd is in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.4.5 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 2 nieuwe woningen, de woningsplitsing van de voormalige bedrijfswoning en de omvorming van 3 voormalige bedrijfsgebouwen tot woning, op een locatie waar op basis van het geldende bestemmingsplan een agrarisch bedrijf is toegestaan. Hiervoor word 4.480 m² aan bedrijfsbebouwing en verhard oppervlak verwijderd. De hoeveelheid aanwezige en toegestane bebouwing neemt in de toekomstige situatie dus af. Deze ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen en het ruimtebeslag van de toekomstige ontwikkeling is beperkt. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Vanwege de sloop van de bedrijfsgebouwen van de voormalige agrarische melkveehouderij en de realisatie van nieuwe woningen is een verkennend bodemonderzoek en een onderzoek 'asbest in bodem' en 'asbest in puin' uitgevoerd².

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

² DUMEA Milieu. Verkennend Bodemonderzoek, Huppelseweg 21 te Winterswijk Huppel. 2022-436, 23 mei 2023.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging PAK aangetroffen en in het bovengrondmengmonster BM5 is een lichte verhoging koper aangetroffen. In de overige bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen.

In de grondwatermonsters Pb1wm1 en Pb2wm1 zijn meerdere lichte verhogingen zware metalen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb3wm1 is een lichte verhoging benzeen aangetroffen.

Tevens is in het grondwatermonster Pb1wm1 een sterke verhoging nikkel aangetroffen en in grondwatermonster Pb2wm1 een matige verhoging nikkel. Naar aanleiding van deze verhogingen zijn de beide bestaande peilbuizen opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van de hermonsters blijkt dat in Pb1wm2 een matige verhoging nikkel is aangetroffen en in Pb2wm2 is een lichte verhoging nikkel aangetroffen.

De verhoging nikkel in de grondwatermonsters (Pb1wm1 en Pb1wm2) geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van en nader onderzoek. Echter zijn er naar onze mening een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen nikkel aangetroffen.
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen. Tevens kunnen zware metalen in concentratie sterk fluctueren.

Gezien de matige verhoging nikkel in het ondiepe grondwater adviseren wij geen freatisch grondwater op te pompen ten behoeve van consumptieve doeleinden.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" & NEN5897 "asbest in puin"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters MM1, MM2, MM3, MM5 en MM6 is analytisch geen asbest aangetoond. De mengmonsters MM4 en MM7 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Druppelzones

Ter plaatse van de druppelzones zijn twee inspectiesleuven gegraven en zijn er mengmonsters samengesteld. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De mengmonsters van DZ1 en DZ2 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Wel dient het bodemonderzoek aangevuld te worden omdat volgens het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) het onderzoek niet compleet is (zie bijlage 2). De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt dan ook nog niet geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het "Besluit bodemkwaliteit" van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Naast het "Besluit bodemkwaliteit" dient opgemerkt te worden dat in het kader van de "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie" ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt vooralsnog een belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Het erf inclusief de nieuwe beoogde woningen wordt ontsloten via de bestaande oprit, die aansluit op de Huppelseweg. De Huppelseweg is een vrij smalle weg die voornamelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en daardoor een lage verkeersintensiteit kent. In navolgende afbeelding is weergegeven dat de Huppelseweg minder dan 45 dB geluid produceert. Daarnaast liggen de woningen op geruime afstand van de weg, waar de geluidshinder nog minder is. De Waliënseweg produceert meer geluid, deze ligt echter op meer dan 300 m van het plangebied. Dit alles maakt dat kan worden aangenomen dat geen geluidshinder hoeft te worden verwacht wat betreft wegverkeerslawai. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de plaats van de beoogde woningen.



Uitsnede kaart 'geluid van wegverkeer' (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

| Stoffen | Grenswaarde | 2022 | 2030 |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
| NO ₂ concentratie | 40 µg/m ³ | < 10 µg/m ³ | < 10 µg/m ³ |
| PM ₁₀ concentratie | 40 µg/m ³ | < 14 µg/m ³ | < 14 µg/m ³ |
| PM _{2,5} concentratie | 25 µg/m ³ | 8 – 10 µg/m ³ | < 6 µg/m ³ |

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden en woonbestemmingen waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustig buitengebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

| Bedrijfs- soort | Adres | Omschrijving VNG | Grootste richtafstand (m) | Gemeten af- stand (m) |
|----------------------------|----------------------------|---|--|----------------------------------|
| Bouwbedrijf | Grote Helders- weg 1-22 | Bouwbedrijven al- gemeen: b.o. <= 2.000 m ² | 50 (geluid) | ± 145 |
| Verblijfsre- creatie | Grote Helders- weg | Kampeerreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) | 50 (geluid) | ± 175 |
| Kampeerre- rein | Waliëneweg 32 | Kampeerreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) | 50 (geluid) | ± 320 |
| Melkveehou- derij | Waliëneweg 34 | Houden van rundvee | 100 (geur) | ± 510 |
| Melkveehou- derij | Waliëneweg 23 | Houden van rundvee | 100 (geur) | ± 400 |

| | | | | |
|-----------------|----------------|--|-------------|-------|
| Melkveehouderij | Huppelseweg 17 | Houden van rundvee | 100 (geur) | ± 450 |
| Akkerbouw | Boeijinkweg 11 | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) | 30 (geluid) | ± 420 |

Uit de voorgaande tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de indicatieve richtafstanden. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de beoogde woning en wordt de omliggende bedrijvigheid niet belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in de vorm van noodwoningen. Voor de toetsing van de externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd om de aanwezigheid stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied te bekijken. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de digitale risicokaart van Atlas leefomgeving. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met de rood gestreepte lijn.



Uitsnede kaart risicobronnen Atlas Leefomgeving, plangebied is rood omkaderd (bron: atlasleefomgeving.nl)

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Er hoeft geen toets aan het BEVI plaats te vinden. In de omgeving is wel een risicovolle activiteit aanwezig in de vorm van een opslagtank met propaangas. De tank valt echt onder het Activiteitenbesluit, wat betekent dat de plaatsgebonden risicocontouren 10-6 van het bedrijf zich op eigen terrein bevindt. Er is voor de bedrijven geen groepsrisico berekend, waardoor er geen effecten op de woningen te verwachten zijn. Daarnaast ligt het bedrijf op ruime afstand van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over weg-, vaar- of spoorwegen. Er hoeft geen toets aan het Besluit externe veiligheid transport plaats te vinden

Op 350 m is de gasleiding A-628 gelegen. Het plangebied ligt niet binnen een 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert). Het plangebied ligt met betrekking tot het groepsrisico wel binnen het invloedsgebied van de buisleiding A-628. Dit betreft de 2e ring: 1% letaal, de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de 1e ring: 100% letaal.

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. Het groepsrisico geeft aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarbij rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de risicobron. De

oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10-4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-8 voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;

enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

Bij de toetsing wordt gekeken of de kans per inrichting of per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan bovengenoemde oriëntatiewaarden. Deze oriëntatiewaarden gelden in alle situaties. In de beoogde situatie worden zes extra wooneenheden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de afstand van de buisleiding en de kleinschaligheid van het plan kan redelijkerwijs worden aangenomen dat oriëntatiewaarde niet zal worden overschreden en dat het groepsrisico met niet meer dan 10% zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Een mogelijke spontane breuk van een aardgasleiding is niet te verwachten. Een breuk wordt meestal door externe factoren, zoals graafwerkzaamheden, veroorzaakt. Het ontsnappende gas zal ontsteken en hierdoor ontstaat een fakkelbrand, met als effecten warmtestraling en rook. Bij een calamiteit zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is echter te veronderstellen dat gezien het gegeven dat de directe omgeving in de bestaande situatie reeds bebouwing kent, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Immers, schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval in zuidwestelijke richting, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

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

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

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

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor

de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders. Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;
- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: Circulaire economie en energietransitie.

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De gebiedsspecifieke kenmerken, ontwikkelingen en worden achtereenvolgens weergegeven.

Toetsing

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Het onderhavige plan voorziet in de omvorming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Hierbij wordt circa 3.140 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en daarvoor in de plaats worden 3 voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd of verbouwd tot woningen, worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de boerderij gesplitst en omgezet naar 2 burgerwoningen. In de toekomstige situatie zal het totaal aantal vierkante meters verhard oppervlak sterk afnemen. Hierdoor worden geen problemen verwacht ten opzichte van de afwatering. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfilteerd.

Bij het doorlopen van de watertoets³ is gebleken dat het plan onder de normale procedure valt en overleg met het waterschap noodzakelijk is.

Conclusie

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

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Middels een QuickScan natuurwaardenonderzoek⁴ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de QuickScan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone en niet tot Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de beleidsregels voor bescherming van Gelders natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone. Om vast te kunnen stellen of uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling leidt tot toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.9. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden wél op voorhand uitgesloten.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door verschillende beschermde diersoorten benut als foerageergebied en verschillende soorten bezetten er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels en bezetten amfibieën en grondgebonden zoogdieren er een verblijfplaats. Als gevolg

³ Digitale Watertoets (2023). Vergunningencheck Digitale Watertoets Huppelseweg 19 - 21, Winterswijk. 220446, 13 juni 2023.

⁴ Natuurbank Overijssel (2023). Quickscan natuurwaardenonderzoek Huppelseweg 19 – 21, Winterswijk Huppel. 5275 versie 1.0, 26 mei 2023.

van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied van beschermde dieren niet aangetast.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Werkzaamheden dienen afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels. Omdat bosuilen zeer vroeg in het jaar kunnen nestelen, dient de schuur met de nestplaats van bosuilen gesloopt te worden voor 1 januari.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocatie'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden mogen ze weggejaagd of weggevangen worden (en elders losgelaten) of kan het plangebied 'natuurvrij' gemaakt te worden, zodat de dieren zelfstandig vertrekken. De te slopen gebouwen worden niet beschouwd als potentiële verblijfplaats van vleermuizen. Mogelijk bezetten vleermuizen wel een verblijfplaats in de (bedrijfs)woning, maar deze woning wordt niet beïnvloed door voorgenomen activiteiten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen stallen wordt niet noodzakelijk geacht.

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wet natuurbescherming.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde dieren doden;
- Stikstofberekening uitvoeren.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor "significante negatieve effecten"

hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

Vanwege de functiewijziging van onderhavig plan is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In de rapportage stikstofeffecten⁵ komt naar voren dat gelet op de forse afstand van ca. 4.326 meter er geen factoren zijn die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied.

Uit de calculaties uit de rapportage en de bijbehorende AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Winterswijk', waar dubbelbestemmingen wat betreft de archeologische verwachting in zijn opgenomen. Het plangebied kent de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1', 'Waarde – Archeologische verwachting 2', 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4'. Deze gronden

⁵ VanWestreenen. Rapportage Beoordeling Stikstofeffecten, Huppelseweg 19 - 21 te Winterswijk Huppel. CT23011811, 27 juni 2023.

zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Aan deze bestemmingen zijn regels verbonden. Voor gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' geldt dat bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² een rapport opgesteld dient te worden waarin de archeologische waarden van het desbetreffende gebied worden vastgesteld. Bij een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3' geldt dit bij 100 m². Bij een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' geldt dit bij 50 m². Verwacht wordt dat de nieuwe woningen een groter oppervlak dan 50 m² bedragen. Daarom is een inventariserend veldonderzoek en karterend proefsleuvenonderzoek⁶ uitgevoerd binnen het plangebied.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Het plangebied ligt op een dekzandrug met veldpozolgrond bestaand uit leemarm tot zwak lemig fijn zand. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Op basis van de gegevens uit het bureauonderzoek geldt voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen een hoge verwachting. Op basis van de gunstige ligging van het plangebied op een dekzandrug en de mogelijke aanwezigheid van een plaggendek (waardoor eventuele resten goed geconserveerd zijn) kan de hoge verwachting van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Winterswijk worden overgenomen. Het enige tegen argument is dat er in de omgeving van het plangebied geen aanwijzingen zijn voor resten uit deze perioden, maar er zijn ook erg weinig onderzoeken gedaan. Daardoor geldt toch een hoge verwachting. Voor het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum worden resten verwacht in de eventueel aanwezige bodemhorizonten (A/E/B, diepte onbekend, maar mogelijk al vanaf maaiveld). Bij resten uit deze perioden zal het gaan om sporen van tijdelijke bewoning en mogelijk vuurstenen artefacten. Voor de periode Neolithicum tot en met de Middeleeuwen geldt dat deze zich waarschijnlijk onder het verwachte plaggendek zullen bevinden. Alleen sporen en vondsten uit de Late Middeleeuwen zouden eventueel ook in het plaggendek verwacht kunnen worden. Eventuele resten zullen bestaan uit bewoningssporen.

Voor de Nieuwe Tijd geldt op basis van de gegevens uit het bureauonderzoek een zeer hoge verwachting. Door de gunstige ligging van het plangebied op een dekzandrug en de mogelijke aanwezigheid van een plaggendek (waardoor eventuele resten goed geconserveerd zijn) kan de hoge verwachting van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Winterswijk worden overgenomen. Het gebied bevindt zich echter vlak naast een historische boerderij, die minimaal sinds begin 19e eeuw bestaat. Hierdoor is de kans op het aantreffen van resten uit de Nieuwe Tijd zeer hoog. Het enige tegen argument is dat er in de omgeving van het plangebied geen aanwijzingen zijn voor resten uit deze perioden, maar er zijn ook erg weinig onderzoeken gedaan. Daardoor toch een zeer hoge verwachting. Resten uit deze periode

⁶ Synthegra. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Huppelseweg 21 te Winterswijk. S230014, 27 maart 2023.

kunnen zich al direct vanaf het maaiveld voordoen, en zullen bestaan uit bewoningssporen.

Bodemgaafheid: Op basis van de gegevens is de verwachting dat het bodemprofiel intact is, met uitzondering van onder de huidige schuur in het oosten. Deze is onderkelderd, waardoor de verwachting is dat de bodem hier verstoord is tot diep in de C-horizont.

Veldonderzoek

Op basis van het gespecificeerde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek is aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek een karterend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare uitgevoerd. Hiermee is het onderzoek verkennend voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd en karterend voor bepaalde type nederzettingsresten uit de latere perioden.

Aangezien het plangebied circa 2000 m² groot is, zijn verspreid over het plangebied in totaal 6 boringen gezet. Vanwege het geringe oppervlak en de terreinomstandigheden (bebouwing, verhardingen, begroeiing etc.) zijn de boringen zo gelijkmatig mogelijk over het plangebied verdeeld. De exacte boorlocaties zijn ingemeten met een GPS.

Er is geboord met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm. De boringen zijn uitgevoerd tot minimaal 25 cm in de C-horizont. Het opgeboorde sediment is gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 4x4 mm en geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De boringen zijn lithologisch beschreven conform de NEN 5104 en bodemkundig geïnterpreteerd.

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Het natuurlijke bodemtype is in een groot deel van het plangebied intact. In een deel, direct rondom en onder de bebouwing, is het natuurlijke bodemtype verstoord door de bouwwerkzaamheden, en in het zuidoosten door boomwortels.

Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de aanwezige bodemhorizonten (B, BC en C). Hoewel deze lagen grotendeels intact zijn, zijn er tijdens het zeven van het opgeboorde materiaal geen aanwijzingen gevonden voor resten uit deze perioden. Daardoor is de verwachting dat er in het plangebied geen resten uit deze perioden aanwezig zullen zijn.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze perioden. Er zijn slechts een paar fragmenten bouwpuin aangetroffen in het esdek in boring 3. Deze zijn echter te linken aan de bestaande bebouwing (zelfde kleur als de bakstenen van de bestaande gebouwen). Echter kunnen met het karterende booronderzoek enkel archeologische resten uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden uitgesloten. Resten vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen kunnen nog wel in het plangebied

aanwezig zijn omdat het hier vaak vondstarmede nederzettingsterreinen betreffen zonder cultuurlaag. De zogeheten sporensites.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Deze bevindt zich in het oostelijke deel van het plangebied. Het huidige maaiveld ligt op ca. 33,7 meter +NAP. De woningen zullen worden gebouwd op 30cm boven het huidige maaiveld (ca. 34 meter +NAP) met daaronder een kruipruimte van ca. 40 centimeter. De bodem zal daarom worden verstoord tot ca 33,6 meter +NAP. Doordat het archeologische niveau op ca. 60 centimeter beneden maaiveld (ca. 33 meter +NAP) is aangetroffen is vervolgonderzoek, ook rekening houdend met een bufferzone van 30 centimeter, niet nodig. De grens voor bodemverstoringen zal in dit geval liggen op ca. 33,3 meter +NAP, waar de verstoringen naar verwachting reiken tot ca. 33,6 meter +NAP.

Wanneer de geplande graafwerkzaamheden toch dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld (ca. 33,3 meter +NAP) kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek wel noodzakelijk. Als dit het geval is, wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) voor het westelijke deel van het plangebied geadviseerd om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. De borging hiervan is vastgelegd in een opgenomen voorwaardelijke verplichting in de regels.

Daarnaast blijft voor de gebieden waar de wadi, bomen en hagen komen de dubbelbestemming staan, waardoor de grens van 1.000/5.000 m² voor die delen blijft staan. Als de verstoring inderdaad beperkt blijft en vervolgonderzoek in het westelijke deel niet nodig is, blijft de dubbelbestemming, en daarmee de bouwgrens van 50m², voor toekomstige verstoringen gelden. Voor het oostelijke deel komt de dubbelbestemming wel te vervallen.

Bovenstaande vormt een selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek dienen vooraleerst te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Winterswijk). Deze neemt een definitief selectiebesluit aangaande de vrijgave van het plangebied voor verdere ontwikkeling zoals omschreven in de vergunningsaanvraag.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Binnen het plangebied is geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Wel kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Cultuurlandschap'. Hieraan toegevoegd zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen'. Tevens kent het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'waardevol landschap'. Met voorliggend plan wordt een voormalig agrarisch bedrijf omgezet naar een woonbestemming. Hiervoor worden verscheidene opstallen gesloopt, maar zullen enkele bedrijfsgebouwen ook behouden blijven en worden verbouwd of herbouwd tot woonfunctie. Ter compensatie van de gesloopte bebouwing worden 2 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Voor de woningen is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waar veel aandacht is besteed aan de identiteit van het oorspronkelijk erf. Zo wordt er bij de ingang van het erf een boomgaard gepland, ter plaatse van waar deze oorspronkelijk ook heeft gelegen. De ontsluiting van het erf vindt plaats middels een karrespoor. De nieuwbouwwoningen worden ontworpen op een manier die past bij de oorspronkelijk bebouwing in de vorm van schuurwoningen, een kippenhok en een karloods. De es wordt hersteld ter plaatse van één van de varkenstallen en het erfbos op de locatie wordt behouden. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten veroorzaakt op de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied, maar deze juist in ere hersteld.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Met onderhavig plan wordt een voormalig agrarisch bedrijf omgevormd tot woonbestemming, waarbij de huidige woonboerderij wordt gesplitst naar 2 woning, de schoppe wordt omgevormd tot woning en er twee voormalige bedrijfsgebouwen worden herbouwd tot tinyhouses. Tevens worden er maximaal twee nieuwbouw woningen op het erf gerealiseerd. Met deze ontwikkeling vinden wijzigingen plaats in de verkeers- en parkeersituatie. De gemeente Winterswijk hanteert de 'Beleidsregel parkeren Winterswijk'.

Parkeren

In de 'Beleidsregel parkeren Winterswijk' zijn in de bijlage de te hanteren parkeernormen Winterswijk opgenomen. De parkeernormen zijn ingedeeld in diverse categorieën woningen, waarbij tevens de locatie bepalend is. De woningen in onderhavig plan zijn gelegen in het buitengebied en vallen in de categorie 'Vrijstaand', dit betreft de

nieuwbouwwoningen en de verbouwde schoppe, en de categorie 'Half vrijstaand', voor de gesplitste boerderijwoning. In de beleidsregel zijn geen parkeernormen opgenomen kleine eenpersoons woningen zoals de tinyhouses die worden gerealiseerd, na raadpleging van CROW 381 wordt echter duidelijk dat deze categorie het meest overeenkomt met de categorie kamerverhuur (zelfstandig). De parkeernorm die wordt gehanteerd voor vrijstaand is 2,5, voor half vrijstaand 2,3 en voor kamerverhuur (zelfstandig) 0,8 parkeerplaatsen per woning. Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 3 x vrijstaand (2,50) | = 7,5 parkeerplaatsen |
| 2 x half vrijstaand (2,3) | = 4,6 parkeerplaatsen |
| 2 x kamerverhuur (zelfstandig) (0,8) | = 1,6 parkeerplaatsen |

Totaal $7,5 + 4,6 + 1,6 = 13,7$ parkeerplaatsen. Dit betekent afgerond een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen zullen op het eigen erf gerealiseerd worden, waarbij het erf zoveel mogelijk autovrij worden gehouden. De bestaande parkeervoorziening naast de woonboerderij blijft echter behouden, hier zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast zal een van de bestaande bijgebouwen worden gebruikt als parkeergarage met plek voor twee auto's en wordt binnen één van de nieuwbouwwoningen inpandige parkeergarage gerealiseerd voor twee auto's. De overige 8 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de rand van het erfbos, waar aan de oostkant een kuilvoerplaat ligt, voor de woningen waarbij geen garage mogelijk en/of wenselijk is. Hiermee wordt voldoende parkeerbehoefte gerealiseerd op het terrein. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie van de woningen is uitgegaan van de kencijfers van CROW 381. Volgens de 'Beleidsregel parkeren Winterwijk' valt de gemeente Winterwijk onder 'matig stedelijk' gebied. De verkeersgeneratie per vrijstaande woning is 8,6 bewegingen per etmaal, voor half vrijstaand is dit 8,2 bewegingen per etmaal en voor een kleine eenpersoonswoningen (tinyhouse) 2,4 bewegingen per etmaal. Met het bovenstaande woningbouwprogramma leidt dit tot de volgende verkeersgeneratie:

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| 3 x vrijstaand (8,6) | = 25,8 verkeersbewegingen |
| 2 x half vrijstaand (8,2) | = 16,4 verkeersbewegingen |
| 2 x kleine eenpersoonswoning (2,4) | = 4,8 verkeersbewegingen |

Totaal $25,8 + 16,4 + 4,8 = 47$ verkeersbewegingen per etmaal.

De beoogde woningen zullen middels de bestaande oprit worden ontsloten op de Huppelseweg. Deze verkeersgeneratie kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch - Cultuurlandschap

De voor Agrarisch - Cultuurlandschap aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de volgende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Op de locatie is geen bouwvlak aanwezig, er mogen derhalve geen gebouwen worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn wel toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 1 m.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van algemene natuur- en landschappelijke waarden en water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 2 m.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor houtwallen, houtsingels, boomgaarden, groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens een ontsluitingsweg toegestaan en is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens een parkeerterrein toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 2 m.

Tuin - Onbebouwd

De voor 'Tuin - Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groen en water en voor het behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van openheid en doorzichten. Om de openheid naar het omringde landschap te garanderen, is vergunningsvrij bouwen (bijvoorbeeld het bouwen van bijgebouwen) niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 2 m.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Daarnaast zijn parkeer-, groen-, water- en speelvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde tevens toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 4 m.

Wonen

De woningen met bijbehorende tuinen binnen het plangebied worden voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen dan wel het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij inwoning is toegestaan. Praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Bed & breakfastvoorzieningen, met dien verstande dat maximaal 60 m² van de oppervlakte van de woning hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 2 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 4 personen. En voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, paden en erven.

Woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het betreffen vrijstaande woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – gesplitst' de bestaande woning gesplitst is in twee woningen. De inhoud bedraagt maximaal de bestaande inhoud met dien verstande dat voor zover er geen sprake is van een bestaande inhoud, wordt er geen maximale inhoudsgrens gehanteerd. De oppervlakte bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte met dien verstande dat voor zover er geen sprake is van een bestaande oppervlakte, er geen maximale oppervlakte wordt gehanteerd. De goothoogte bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m, met uitzondering van de tiny houses waarvoor een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tiny house' is opgenomen waarvoor een maximale goot- en bouwhoogte geldt van 3 en 6 meter.

Waarde - Archeologische verwachting 1, 2, 3 en 4

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemmingen geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het bouwen en voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² binnen de archeologische verwachting 1 dient een archeologisch rapport overlegt te worden. Binnen de archeologische verwachting 2 en 3 geldt dit voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m². Binnen de archeologische verwachting 4 geldt dit voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m².

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld wordt van een toelichting waarin inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. Hierna wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.