gemeente Bronckhorst

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Bronckhorst

Nr. 118828

12 maart

2026

Ontwerp Omgevingsplan gemeente Bronckhorst - Hiddinks Weide

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Bronckhorst publiceert hierbij het ontwerp wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan voor de locatie Hiddinks Weide in Hengelo.

Besluit;

Artikel I

In te stemmen met het 'Ontwerp Omgevingsplan gemeente Bronckhorst - Hiddinks weide' met voornemen de regeling 'Omgevingsplan gemeente Bronckhorst' te wijzigen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Het 'Ontwerp Omgevingsplan gemeente Bronckhorst - Hiddinks weide' in procedure te brengen.
Na de publicatie van Kennisgeving 'Ontwerp Omgevingsplan gemeente Bronckhorst - Hiddinks weide' kan een ieder een zienswijze indienen op het 'Ontwerp Omgevingsplan gemeente Bronckhorst - Hiddinks weide'.

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van het bestemmingsplannen aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1876/2025/d0237fcec7124263a1b783a84347a25a/nld@2026-03-11;15552695.
Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Bronckhorst in zijn vergadering van 27 januari 2026.

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.5 Toelaten activiteiten - agrarisch

1. In het gebied Agrarisch - landelijk gebied mogen gronden worden gebruikt voor:
   a. het uitoefenen van een reëel agrarisch bedrijf, uitsluitend in een bouwvlak;
   b. het uitoefenen van nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf;
   c. een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf waaronder internetverkoop;
   d. bed & breakfast;
   e. grondgebonden zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie uitsluitend binnen een bouwvlak en bedoeld voor de eigen energievoorziening;
   f. verharde en onverharde paden en ondergeschikte erfverharding ten dienste van het agrarische bedrijf;
   g. (toegangs)wegen ten dienste van:
      1. andere functies die op aangrenzende gronden zijn toegelaten op grond van dit hoofdstuk;
      2. bestemmingen die op aangrenzende gronden van toepassing zijn op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied;
   h. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
   i. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van biodiversiteit.

2. In het gebied Agrarisch - stedelijk gebied mogen gronden worden gebruikt voor:
   a. de uitoefening van agrarische activiteiten;
   b. kaasboerderijen;
   c. ontsluitingswegen.

3. In het gebied Agrarisch mogen gronden, in aanvulling op het eerste en tweede lid, ook worden gebruikt voor:
   a. bedrijfswoningen;
   b. extensief recreatief medegebruik;
   c. waterhuishoudkundige doeleinden;
   d. nutsvoorzieningen.

4. In het gebied Agrarisch - landelijk gebied gebied mogen gronden ook worden gebruikt voor tuinen behorend bij de woningen die op aangrenzende gronden zijn toegelaten op grond van de volgende bepalingen, uitsluitend voor zover de tuin al legaal aanwezig was op 25 oktober 2016:
   a. Artikel ~~21.156~~21.165 (toegelaten activiteiten – wonen); of
   b. de regels met betrekking tot de bestemming ‘Wonen’, ‘Wonen – 1’ of ‘Wonen-2’ als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

5. In het gebied Agrarisch met waarden (landelijk gebied) mogen gronden ook worden gebruikt voor:
   a. waterberging.

6. In het gebied Agrarisch - parkeerterrein mogen gronden ook worden gebruik voor een parkeerterrein.

7. In afwijking van het eerste lid, onder a mogen gronden in het gebied Agrarisch-kringlooplandbouw uitsluitend worden gebruikt voor kringlooplandbouw.

8. In het gebied Agrarisch - solarpark mogen gronden worden gebruikt voor een solarpark. Gronden binnen dit gebied mogen mede worden gebruikt voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen en met de daarbij behorende voorzieningen.

9. In het gebied Agrarisch - groen zijn uitsluitend groenvoorzieningen voor de landschappelijke inpassing van een solarpark toegestaan.

B

Artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.11 Verboden gebruiksactiviteiten

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn altijd verboden:
   a. het gebruiken van gronden voor een glastuinbouwbedrijf~~;~~.

2. In het gebied Agrarisch - landelijk gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten ook altijd verboden:
   a. het in gebruik geven, nemen of hebben van gronden voor groepskamperen, tenzij een vergunning is verleend als bedoeld in Artikel 21.15;
   b. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor opslag, anders dan het opslaan van hooibalen;
   c. het opslaan van hooibalen bouwen het bouwvlak, gedurende een periode van langer dan 6 weken;
   d. het huisvesten van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is, en tijdelijke arbeidsplaatsen;
   e. het gebruiken van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren voor een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf;
   f. het bewerken, verwerken en vergisten van mest afkomstig van derden;
   g. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor kuilvoer- en mestplaten tenzij een vergunning is verleend als bedoeld in Artikel 21.37;

3. In het gebied Agrarisch - stedelijk gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten ook altijd verboden:
   a. het opslaan, storten of lozen van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het in dit omgevingsplan toegelaten gebruik van de grond en opstallen.

C

Artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.13 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - bed & breakfast - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Agrarisch - landelijk gebied.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor een bed & breakfast als daarbij wordt afgeweken van Artikel ~~21.198~~21.214.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de vereveningsbijdrage wordt voldaan, die bij 'overige gebouwen' bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur;
   b. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt ingezet voor bed & breakfast al dan niet in combinatie met groepskamperen als bedoeld in Artikel 21.15;
   c. de oppervlakte die wordt gebruikt voor bed & breakfast is niet meer dan 500 m2;
   d. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
   e. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse wordt naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig aangetast;
   f. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen, bedoeld in Artikel 21.6;
   g. de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht worden genomen;
   h. wordt voldaan aan de regels van afdeling 22.3.

D

Artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.14 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - combinatie van recreatieve activiteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor (een combinatie van) recreatieve activiteiten als nevenfunctie, voor zover het gaat om verblijfsrecreatie anders dan bed & breakfast overeenkomstig Artikel ~~21.198~~21.214 en Artikel 21.13.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de nevenfuncties zijn opgenomen in bijlage V;
   b. de (gezamenlijke) oppervlakte van bebouwing voor recreatiewoningen, recreatieappartementen, voorzieningen voor bed & breakfast, trekkershutten en kampeerterrein inclusief kleinschalige horecavoorzieningen, niet meer is dan 500 m²;
   c. de oppervlakte van bebouwing voor horecavoorzieningen niet meer is dan 50 m2;
   d. een eventuele horecavoorziening uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;
   e. er alleen gebruik gemaakt wordt van nieuwe of niet-karakteristieke bebouwing als het gebruik van bestaande karakteristieke bebouwing naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is;
   f. niet meer dan 3 trekkershutten worden gerealiseerd;
   g. voor wat betreft recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties: er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie voor recreatieve doeleinden;
   h. voor wat betreft kampeerterreinen: er sprake is van een kampeerterrein, met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van mobiele kampeervoertuigen en/of tenten gedurende het kampeerseizoen (‘kleinschalig kampeerterrein’);
   i. het aantal kampeerplaatsen is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm Omgevingsnorm kampeerplaatsen;
   j. de vereveningsbijdrage wordt voldaan, die bij ‘overige gebouwen’ bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur;
   k. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt ingezet voor deze recreatieve functies;
   l. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in het bijzonder de belangen, bedoeld in Artikel 21.6, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
   m. er geen buitenopslag plaatsvindt;
   n. de activiteiten plaatsvinden in fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (of vrijkomende) gebouwen, dan wel in nieuwe gebouwen voor zover dit wordt gecompenseerd door sloop van niet-karakteristieke bebouwing;
   o. nieuwbouw als bedoeld in onderdeel l uitsluitend kleinschalig is, en aansluit bij de bestaande karakteristieken;
   p. wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
   q. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredige wordt aangetast;
   r. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
   s. er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
   t. de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht worden genomen;
   u. er wordt voldaan aan de regels van afdeling 22.3.

3. In aanvulling op het tweede lid wordt in het gebied Agrarisch met waarden - Landschap en natuur (landelijk gebied) een omgevingsvergunning alleen verleend als er geen significante negatieve effecten optreden voor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

4. Binnen het kader van deze omgevingsvergunningsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

5. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt een bedrijfs- en inrichtingsplan overgelegd.

6. Aan een omgevingsvergunning kan het voorschrift worden verbonden dat een landschappelijk inpassingsplan wordt overgelegd.

E

Artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.15 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - groepskamperen - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Agrarisch - landelijk gebied.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor groepskamperen.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. het groepskamperen alleen plaatsvindt gedurende een korte aaneengesloten periode;
   b. de vereveningsbijdrage wordt voldaan, die bij 'overige gebouwen' bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur;
   c. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt ingezet voor groepskamperen al dan niet in combinatie met bed & breakfast als bedoeld in artikel Artikel 21.13;
   d. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
   e. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetast;
   f. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen, bedoeld in Artikel 21.6;
   g. de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht wordt genomen;
   h. wordt voldaan wordt aan de regels van afdeling 22.3.

4. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over:
   a. de inrichting van het terrein;
   b. de plaatsing van kampeermiddelen op het terrein;
   c. het aantal personen op het terrein.

F

Artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.16 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - kleinschalig kampeerterrein - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Agrarisch - landelijk gebied.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor een kampeerterrein, tenzij dit op grond van Artikel 21.8 al uitdrukkelijk is toegelaten.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wordt verleend als:
   a. de activiteit betrekking heeft op een nevenfunctie als bedoeld in Artikel 21.5, eerste lid, aanhef en onder b;
   b. de activiteit betrekking heeft op een terrein met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van mobiele kampeervoertuigen en/of tenten gedurende het kampeerseizoen ('kleinschalig kampeerterrein');
   c. het kleinschalig kampeerterrein wordt gesitueerd:
      1. binnen het bouwvlak; of
      2. in aansluiting op het bouwvlak, als realisatie (volledig) binnen het bouwvlak naar het oordeel van het bevoegd gezag niet mogelijk is;
   d. de bebouwde oppervlakte voor bebouwing voor deze voorziening, inclusief trekkershutten, is niet meer dan 100 m^2;
   e. het aantal mobiel kampeervoertuigen en tenten gezamenlijk is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm Omgevingsnorm kampeerplaatsen.;
   f. voor trekkershutten wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
      1. per 10 kampeerplaatsen is er niet meer dan 1 trekkershut;

2. de bebouwde oppervlakte per trekkershut is niet meer dan 35 m^2;

g. geen stacaravans of chalets worden gerealiseerd;
h. de voorziening, voor zover dit naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
i. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
j. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetast;
k. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in het bijzonder de belangen, bedoeld in Artikel 21.6, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
l. er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
m. de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht wordt genomen;
n. wordt voldaan aan de regels van afdeling 22.3.

4. In aanvulling op het derde lid wordt in het gebied Agrarisch met waarden - Landschap en natuur (landelijk gebied) een omgevingsvergunning alleen verleend als er geen significante negatieve effecten optreden voor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

5. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt een landschappelijk inpassingsplan overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in het derde lid, aanhef en onder k.

G

Artikel 21.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.19 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken – oppervlakte nevenfunctie - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Agrarisch - landelijk gebied.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een nevenfunctie uit te oefenen waarbij een oppervlakte wordt gebruikt die groter is dan is toegelaten op grond van Artikel 21.8.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
a. de nevenfunctie in bijlage V is aangeduid met 'N';
b. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in het bijzonder de belangen, bedoeld in Artikel 21.6, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
c. er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d. niet meer dan 50% van de bebouwing wordt gebruikt voor de nevenfunctie;
e. de oppervlakte die wordt gebruikt voor de nevenfunctie is niet meer dan aangegeven in het vierde lid;
f. de nevenfunctie vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
g. voor de grotere oppervlakte gebruik wordt gemaakt van fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (of vrijkomende) gebouwen;
h. de vereveningsbijdrage wordt voldaan, die bij 'overige gebouwen' bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur;
i. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
j. parkeren en laden en lossen vindt plaats op eigen erf;
k. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse wordt naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig aangetast.

4. De oppervlakte als bedoeld in het derde lid, aanhef en onder e is:
a. voor dagrecreatie niet meer dan 750 m^2;
b. voor zorg niet meer dan 750 m^2;
c. voor opslag niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm maximum oppervlakte nevenfunctie;

d. voor overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm maximum oppervlakte nevenfunctie.

5. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wordt een landschappelijk inpassingsplan overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in het derde lid, aanhef en onder c.

H

Artikel 21.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.26 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – buiten het bouwvlak

1. Het is verboden een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen buiten het bouwvlak, met uitzondering van de bouwwerken, bedoeld in het tweede tot en met vijfde lid.

2. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat is bedoeld voor agrarisch grondgebruik voldoet buiten het bouwvlak aan de volgende regels:
   a. de bouwhoogte is maximaal 3 meter;
   b. sleufsilo's, kuilvoer- en mestplaten, kassen en paardenbakken zijn niet toegelaten, behalve bestaand (bouwwerk) sleufsilo's, kuilvoer- en mestplaten en bestaand (bouwwerk) paardenbakken bedoeld voor:
      1. een van de activiteiten bedoeld in Artikel 21.5 of Artikel ~~21.156~~21.165; of
      2. de bestemmingen ‘Agrarisch’, 'Wonen’, ‘Wonen – 1’, ‘Wonen- 2' of 'Wonen - Landhuis' die van toepassing zijn op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

3. De bouwhoogte van een perceelafscheiding buiten het bouwvlak is maximaal 1 meter.

4. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak bedoeld voor het extensief recreatief medegebruik, zoals een bank, een wegwijzer of een picknicktafel is maximaal 2 meter.

5. In het gebied Agrarisch - landelijk gebied is de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan bedoeld in het tweede tot en met vierde lid, maximaal 4 meter.

I

Artikel 21.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.29 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - paardenbak buiten bouwvlak - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Agrarisch - landelijk gebied.

2. Dit artikel is van toepassing op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 die betrekking heeft op een paardenbak die in strijd is met Artikel 21.26.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid die wordt gerealiseerd voor de activiteiten, bedoeld in Artikel 21.5 wordt verleend als:
   a. de paardenbak naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet kan worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
   b. de paardenbak wordt gerealiseerd aansluitend aan het eigen bouwvlak;
   c. wordt voldaan aan het vijfde lid.

4. Een omgevingsvergunning als bedoeld in tweede lid die wordt gerealiseerd voor de activiteiten bedoeld in Artikel ~~21.156~~21.165 wordt verleend als:
   a. de paardenbak naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet kan worden gesitueerd in het gebied Wonen - landelijk gebied;
   b. de paardenbak wordt gerealiseerd aansluitend of binnen een afstand van 50 meter van de grens van het gebied, bedoeld onder a;
   c. wordt voldaan aan het vijfde lid.

5. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het derde of vierde lid wordt alleen verleend als:

a. de oppervlakte van de paardenbak niet meer is dan 1.500 m^2;
b. de afstand van de paardenbak tot de bouwperceelgrens van woningen van derden niet minder is dan 50 meter;
c. de activiteit naar het oordeel van het bevoegd gezag niet leidt tot extra (licht)hinder voor omwonenden;
d. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in het bijzonder de belangen, bedoeld in Artikel 21.6, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
e. er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. voor zover er sprake is van ligging in of grenzend aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het waardevol landschap: er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen significante effecten optreden voor deze gebieden;
g. wordt voldaan aan de regels over geur door een activiteit op geurgevoelige objecten, bedoeld in paragraaf 22.3.6.

6. Het derde lid is van overeenkomstige toepassing voor een paardenbak die wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch' die van toepassing is op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

7. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing voor een paardenbak die wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen – 1', 'Wonen- 2' of 'Wonen - Landhuis' die van toepassing zijn op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

J

Artikel 21.56 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.56 toegelaten activiteiten – nevenfuncties

1. Het uitoefenen van nevenfuncties is toegelaten in overeenstemming met de regels van afdeling ~~21.17~~21.19.

2. In aanvulling op het eerste lid is in het gebied Plangebied Heurneweg 2-4 Halle agrarisch medegebruik toegestaan onder de voorwaarde dat hiervoor maximaal 648 m^2 aan bebouwing in gebruik is.

K

Artikel 21.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.61 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - toegelaten functie

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning functieverandering te realiseren en gronden te gebruiken voor een niet-agrarisch bedrijf dat niet is toegelaten op grond van Artikel 21.55.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als het gaat om een of meer van de volgende activiteiten, anders dan detailhandel:
   a. een activiteit als bedoeld in bijlage V;
   b. een activiteit die qua aard en omvang en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn met de activiteiten, bedoeld onder a, als het gaat om de effecten die zijn gereguleerd door afdeling 22.3:
      1. van de activiteit als milieubelastende activiteit;
      2. op de activiteit van nabij gelegen milieubelastende activiteiten.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als is voldaan aan het tweede lid en:
   a. voor de oppervlakte van de bedrijfsactiviteitactiviteit wordt voldaan aan Artikel 21.55;
   b. de activiteiten naar het oordeel van het bevoegd gezag milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
   c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
   d. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;

e. parkeren en laden en lossen plaatsvinden op eigen erf;
f. de verkeersafwikkeling naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetast;
g. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
h. voor zover er sprake is van ligging in of grenzend aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het waardevol landschap: er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen significante effecten optreden voor deze gebieden;
i. de aanwezige waarden worden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig aangetast;
j. geen sprake is van activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
k. de activiteit niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4. Met het oog op de beoordeling als bedoeld in het derde lid, aanhef en onder b wordt in elk geval voldaan aan:
a. de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
b. de regels van afdeling 22.3.

5. In aanvulling op artikel 22.35 wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid een landschappelijk inpassingsplan overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in het derde lid, aanhef en onder g.

L

Artikel 21.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.68 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen: oppervlakte

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing te realiseren met een oppervlakte groter dan is toegelaten volgens Artikel 21.55.

2. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
a. de uitbreiding niet meer is dan 10% van de oppervlakte als genoemd in Artikel 21.55;
b. de uitbreiding van de bedrijfsfunctie naar het oordeel van het bevoegd gezag op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar is;
c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
d. voor wat betreft parkeren is voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
e. parkeren en laden en lossen plaatsvinden plaats op eigen erf;
f. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse naar het oordeel van het bevoegd niet onevenredige wordt aangetast;
g. er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
h. voor zover er sprake is van ligging in of grenzend aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het waardevol landschap: er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen significante effecten optreden voor deze gebieden.

3. Met het oog op de beoordeling als bedoeld in het tweede lid, aanhef en onder b wordt in elk geval voldaan aan de regels van afdeling 22.3.

4. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt een inrichtingsplan landschappelijk inpassingsplan overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in het tweede lid, aanhef en onder g.

M

Artikel 21.81 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.81 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - schuilgelegenheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 die betrekking heeft op een schuilgelegenheid wordt verleend als:
a. de schuilgelegenheid ten dienste staat van natuurbeheer;
b. de hoogte niet meer is dan 4 meter;
c. de oppervlakte niet meer is dan 30 m²;
d. het aantal schuilgelegenheden niet meer is dan 1 per 25 aaneengesloten ha bos- en natuurgebied waarop van toepassing is:
   1. Artikel 21.74;
   2. Artikel ~~21.93~~21.97; of
   3. de bestemming 'Bos' of 'Natuur' als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied;
e. het oprichten van het bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is;
f. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen als bedoeld in Artikel 21.76.

N

Na afdeling 21.6 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.7 Groen

Paragraaf 21.7.1 Inleidende bepalingen

Artikel 21.87 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels over het gebied Groen.

Paragraaf 21.7.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Artikel 21.88 Toelaten activiteiten - groen

In het gebied Groen mogen gronden worden gebruikt voor:

a. groenvoorzieningen;
b. parken en plantsoenen;
c. voet- en fietspaden;
d. sport- en speelvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. waterberging;
g. straatmeubilair;
h. beeldende kunstwerken;
i. hondenuitlaatplaatsen;
j. dierenweide;
k. nutsvoorzieningen;
l. behoud, beheer en/of herstel van lanenstructuren.

Paragraaf 21.7.3 Bouwen

Artikel 21.89 Bouwregels gebouwen

Het is verboden een gebouw te bouwen buiten het bouwvlak.

Artikel 21.90 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

1. Dit artikel is van toepassing voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat wordt gebouwd buiten het bouwvlak;

2. De bouwhoogte van erf- of terreinscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;

3. De bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;

4. De bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie bedraagt maximaal 40 meter;
5. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

O

Het opschrift van afdeling 21.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.7~~ 21.8 Maatschappelijk

P

Het opschrift van paragraaf 21.7.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.7.1~~ 21.8.1 Inleidende bepalingen

Q

Het opschrift van artikel 21.87 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.87~~ 21.91 Toepassingsbereik

R

Het opschrift van paragraaf 21.7.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.7.2~~ 21.8.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

S

Het opschrift van artikel 21.88 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.88~~ 21.92 Toegelaten activiteiten – maatschappelijk

T

Het opschrift van artikel 21.89 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.89~~ 21.93 Solarpark

U

Het opschrift van paragraaf 21.7.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.7.3~~ 21.8.3 Bouwen

V

Het opschrift van artikel 21.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.90~~ 21.94

W

Artikel 21.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.91~~ 21.95 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - afstand tot zijdelingse perceelsgrens

1. Dit artikel is van toepassing op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een gebouw dat dichter bij de perceelsgrens wordt gebouwd dan is toegelaten op grond van Artikel ~~21.90~~21.94, vijfde lid.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. sprake is van verbouw en/of uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw, voor zover het bestaande bedrijfsgebouw al dichter bij de perceelsgrens is gelegen;
   b. de afstand tot de perceelsgrens niet kleiner wordt dan bij het bestaande bedrijfsgebouw;
   c. de hoogte van het gebouw binnen 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens niet meer is dan de hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw(gedeelte) in dat gebied; d. wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel **21.191**;
   d. naar het oordeel van het bevoegd gezag:
      1. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, wat in elk geval betekent dat het algemene (bestaande) straatbeeld van openheid op hoofdlijnen gehandhaafd blijft;
      2. er geen belemmeringen zijn voor woon- en leefmilieu;
      3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
      4. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
      5. de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
      6. er geen belemmeringen zijn op het gebied van brandpreventie.

3. Met het oog op de belangen, bedoeld in het tweede lid, onder e, kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden over de inrichting van het terrein en met name de inrichting en situering van parkeervoorzieningen.

X

Het opschrift van artikel 21.92 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.92~~ 21.96 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Y

Het opschrift van afdeling 21.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.8~~ 21.9 Natuur

Z

Het opschrift van paragraaf 21.8.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.8.1~~ 21.9.1 Inleidende bepalingen

AA

Het opschrift van artikel 21.93 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.93~~ 21.97 Toepassingsbereik

BB

Het opschrift van paragraaf 21.8.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.8.2~~ 21.9.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

CC

Het opschrift van artikel 21.94 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.94~~ 21.98 Toegelaten activiteiten – natuur

DD

Artikel 21.95 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.95~~ 21.99 Oogmerken

Naast belangen die rechtstreeks samenhangen met het uitoefenen van de activiteiten, bedoeld in Artikel ~~21.94~~21.98, zijn de regels in deze afdeling gesteld met het oog op:

a. de instandhouding en ontwikkeling van de droge en natte natuurwaarden en de landschapswaarden;
b. bescherming en instandhouding van drinkwatervoorzieningen;
c. het belang van behoud, bescherming, herstel en ontwikkeling van specifieke landschappelijke en natuurwaarden in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingzone (GO).

EE

Artikel 21.96 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.96~~ 21.100 Toegelaten activiteiten – voet- en fietspaden

Gronden mogen alleen worden gebruikt voor (recreatieve) voet- en fietspaden die legaal aanwezig waren op het moment dat Artikel ~~21.94~~21.98 op die locatie van toepassing is geworden.

FF

Het opschrift van artikel 21.97 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.97~~ 21.101 Verboden gebruiksactiviteiten

GG

Artikel 21.98 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.98~~ 21.102 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - groepskamperen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor groepskamperen.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. het groepskamperen alleen plaatsvindt gedurende een korte aaneengesloten periode;

b. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetast;
c. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen, bedoeld in Artikel ~~21.95~~21.99.

3. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over:
a. de inrichting van het terrein;
b. de plaatsing van kampeermiddelen op het terrein;
c. het aantal personen op het terrein.

HH

Het opschrift van paragraaf 21.8.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.8.3~~ 21.9.3 Bouwen

II

Artikel 21.99 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.99~~ 21.103 Bouwregels gebouwen

Het is verboden een gebouw te bouwen, anders dan een schuilgelegenheden als bedoeld in Artikel ~~21.100~~21.104.

JJ

Artikel 21.100 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.100~~ 21.104 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - schuilgelegenheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 die betrekking heeft op een schuilgelegenheid wordt verleend als:
a. de schuilgelegenheid ten dienste staat van natuurbeheer;
b. de hoogte niet meer is dan 4 meter;
c. de oppervlakte niet meer is dan 30 m²;
d. het aantal schuilgelegenheden niet meer is dan 1 per 25 aaneengesloten hectarea bos- en natuurgebied waarop van toepassing is:
1. Artikel ~~21.93~~21.97
2. Artikel 21.74; of
3. de bestemming 'Bos' of 'Natuur' als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied;
e. het oprichten van het bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is;
f. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen als bedoeld in Artikel ~~21.95~~21.99.

KK

Het opschrift van artikel 21.101 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.101~~ 21.105 Bouwregels gebouwen, geen gebouwen zijnde

LL

Artikel 21.102 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.102~~ 21.106 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken - afwijkende hoogte bouwwerk, geen gebouw zijnde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwactiviteit waarbij wordt afgeweken van Artikel ~~21.101~~21.105, eerste of tweede lid wordt verleend als:
a. de hoogte niet meer is dan 4 meter;
b. de grotere hoogte noodzakelijk is voor een doelmatigere uitoefening van de op de locatie toegelaten activiteiten;
c. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen als bedoeld in Artikel ~~21.95~~21.99

MM

Het opschrift van paragraaf 21.8.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.8.4~~ 21.9.4 Aanleggen

NN

Het opschrift van artikel 21.103 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.103~~ 21.107 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen

OO

Artikel 21.104 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.104~~ 21.108 Uitzonderingen op vergunningplicht aanleggen - landelijk gebied

Het verbod, bedoeld in Artikel ~~21.103~~21.107, geldt niet:
a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
b. voor werken en werkzaamheden die legaal werden uitgevoegd op het moment dat deze bepaling op een locatie van toepassing is geworden;
c. voor de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden;
d. voor werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand benodigd is.

PP

Artikel 21.105 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.105~~ 21.109 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel ~~21.103~~21.107 wordt verleend als, naar het oordeel van het bevoegd gezag, door de werken en werkzaamheden:
   a. geen onevenredige aantasting optreedt van de bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap of de waterhuishouding;
   b. geen onevenredige aantasting optreedt van de belangen als bedoeld in Artikel ~~21.95~~21.99.

2. In aanvulling op het eerste lid wordt een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in Artikel ~~21.103~~21.107, aanhef en onderdeel i alleen verleend als er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van (recreatieve) routes.

QQ

Het opschrift van afdeling 21.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.9~~ 21.10 Recreatiewoning

RR

Het opschrift van paragraaf 21.9.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.9.1~~ 21.10.1 Inleidende bepalingen

SS

Het opschrift van artikel 21.106 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.106~~ 21.110 toepassingsbereik

TT

Het opschrift van paragraaf 21.9.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.9.2~~ 21.10.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

UU

Het opschrift van artikel 21.107 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.107~~ 21.111 toegelaten activiteiten – recreatiewoning

VV

Het opschrift van paragraaf 21.9.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.9.3~~ 21.10.3 Bouwen

WW

Het opschrift van artikel 21.108 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.108~~ 21.112 bouwregels bouwwerken - recreatiewoning

XX

Het opschrift van artikel 21.109 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.109~~ 21.113 bouwregels bouwwerken – bijbehorend bouwwerk

YY

Het opschrift van artikel 21.110 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.110~~ 21.114 bouwregels bouwwerken – bouwwerk, geen gebouw zijnde

ZZ

Artikel 21.111 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.111~~ 21.115 binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit afwijken bouwregels: hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen dat hoger is dan is toegelaten volgens Artikel ~~21.110~~21.114.

2. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de bouwhoogte niet meer is dan 4 meter;
   b. de grotere hoogte noodzakelijk is voor een doelmatiger gebruik van de gronden in overeenstemming met Artikel ~~21.107~~21.111.

AAA

Het opschrift van afdeling 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.10~~ 21.11 Rioolleiding

BBB

Het opschrift van paragraaf 21.10.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.10.1~~ 21.11.1 Inleidende bepalingen

CCC

Het opschrift van artikel 21.112 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.112~~ 21.116 toepassingsbereik

DDD

Het opschrift van paragraaf 21.10.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.10.2~~ 21.11.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

EEE

Het opschrift van artikel 21.113 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.113~~ 21.117 toegelaten activiteiten – rioolleiding

FFF

Het opschrift van paragraaf 21.10.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.10.3~~ 21.11.3 Bouwen

GGG

Het opschrift van artikel 21.114 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.114~~ 21.118 bouwregels bouwwerken - algemeen

HHH

Artikel 21.115 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.115~~ 21.119 binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit afwijken bouwregels: bouwen ten behoeve van andere gebruiksactiviteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen anders dan ten behoeve van de rioolleiding, bedoeld in Artikel ~~21.113~~21.117.

2. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. wordt gebouwd ten behoeve van een gebruiksactiviteit die op grond van deze afdeling op die locatie is toegelaten;
   b. wordt voldaan aan de regels voor het bouwen van bouwwerken die voor die gebruiksactiviteit van toepassing zijn;
   c. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit hoofde van bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat tegen het verlenen van de vergunning.

3. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in het eerste lid wint het bevoegd gezag advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

III

Het opschrift van paragraaf 21.10.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.10.4~~ 21.11.4 Aanleggen

JJJ

Het opschrift van artikel 21.116 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.116~~ 21.120 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen

KKK

Artikel 21.117 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.117~~ 21.121 Uitzonderingen op vergunningplicht aanleggen

Het verbod, bedoeld in Artikel ~~21.116~~21.120, geldt niet voor:
a. werken en werkzaamheden waarvoor in dit kader een omgevingsvergunning is verleend op het moment dat het verbod voor de desbetreffende locatie van kracht wordt;
b. werken en werkzaamheden die op het moment dat het verbod voor de desbetreffende locatie van kracht wordt in uitvoering waren;
c. werken en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud van leidingen;
d. werken en werkzaamheden die vallen onder de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

LLL

Artikel 21.118 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.118~~ 21.122 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel ~~21.116~~21.120 wordt verleend als, naar oordeel van het bevoegd gezag, door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

MMM

Artikel 21.119 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.119~~ 21.123 Advies binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel ~~21.116~~21.120 wint het bevoegd gezag advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

NNN

Na afdeling 21.10 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.12 Tuin

Paragraaf 21.12.1 Inleidende bepalingen

Artikel 21.124 Toepassingsbereik

Deze afdeling bevat regels over het gebied Tuin.

Paragraaf 21.12.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Artikel 21.125 Toegelaten activiteiten - tuin

In het gebied Tuin mogen gronden worden gebruikt voor:

a. tuinen ten dienste van de aangrenzende functie Wonen (stedelijk gebied);
b. bouwwerken ten dienste van de aangrenzende functie Wonen (stedelijk gebied).

Paragraaf 21.12.3 Bouwen

Artikel 21.126 Bouwregels gebouwen

Het is verboden een gebouw te bouwen buiten een bouwvlak.

Artikel 21.127 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

1. Dit artikel is van toepassing voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat wordt gebouwd binnen het bouwvlak.

2. Het gebouw mag een maximale oppervlakte hebben van 12 m2.

3. De maximale goothoogte bedraagt 1,80 meter en de maximale bouwhoogte 2,2 meter.

Artikel 21.128 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

1. Dit artikel is van toepassing voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat wordt gebouwd buiten het bouwvlak.

2. De bouwhoogte van hekken en andere erfafscheidingen, klim- en speeltoestellen, trappen en toegangsbruggen en bouwwerken met een maximale oppervlakte van 6 m2 bedraagt maximaal 1 meter.

3. De bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 1 meter boven de maximale hoogte van op de functie toegestane gebouwen.

4. De bouwhoogte van pergola's en tuinverlichting bedraagt maximaal 2,25 meter.

5. De bouwhoogte van vlammenmasten bedraagt maximaal 4 meter.

OOO

Het opschrift van afdeling 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.11~~ 21.13 Verblijfsrecreatie

PPP

Het opschrift van paragraaf 21.11.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.11.1~~ 21.13.1 Inleidende bepalingen

QQQ

Het opschrift van artikel 21.120 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.120~~ 21.129 Toepassingsbereik

RRR

Het opschrift van paragraaf 21.11.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.11.2~~ 21.13.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

SSS

Artikel 21.121 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.121~~ 21.130 Toegelaten activiteiten – verblijfsrecreatie

In het gebied Verblijfsrecreatie mogen gronden gebruikt worden voor
a. recreatieve doeleinden, zoals:
   1. groepsaccommodaties;
   2. mobiele kampeervoertuigen en tenten;
   3. recreatieappartementencomplex;
   4. recreatiewoningen;
   5. stacaravans en chalets;
   6. trekkershutten;
b. in afwijking bedoeld onder a geldt dit zover op een locatie toegelaten op grond van Artikel ~~21.122~~21.131
c. gemeenschappelijke voorzieningen zoals voor horecadoeleinden, detailhandelsactiviteiten, kantoordoeleinden en zwembaden, ondergeschikt en ondersteunend aan de activiteiten, bedoeld onder a;

d. overige ondersteunende en ondergeschikte voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en groenvoorzieningen.

TTT

Het opschrift van artikel 21.122 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.122~~ 21.131 Toegelaten activiteiten – recreatieve doeleinden

UUU

Het opschrift van artikel 21.123 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.123~~ 21.132 Gebod – afschermende groenvoorziening

VVV

Het opschrift van artikel 21.124 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.124~~ 21.133 Parkeren

WWW

Het opschrift van artikel 21.125 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.125~~ 21.134 Verboden gebruiksactiviteiten

XXX

Artikel 21.126 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.126~~ 21.135 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

1. In het gebied Plangebied Ruurloseweg 30-30a Zelhem is het gebruik van de gronden overeenkomstig Artikel ~~21.121~~21.130 en Artikel ~~21.122~~21.131alleen toegelaten als de Landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden zoals opgenomen in bijlage Versterkingsplan Ruurloseweg 30-30a Zelhem. Deze verplichting geldt vanaf één jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan waarmee deze planregel op die locatie van toepassing is geworden.

YYY

Het opschrift van paragraaf 21.11.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.11.3~~ 21.13.3 Bouwen

ZZZ

Het opschrift van artikel 21.127 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.127~~ 21.136 Bouwregels recreatiewoning

AAAA

Het opschrift van artikel 21.128 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.128~~ 21.137 Bouwregels recreatiestudio

BBBB

Het opschrift van artikel 21.129 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.129~~ 21.138 Bouwregels bedrijfswoning

CCCC

Het opschrift van artikel 21.130 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.130~~ 21.139 Bouwregels gebouw met gemeenschappelijke voorzieningen

DDDD

Het opschrift van artikel 21.131 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.131~~ 21.140 Bouwregels bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen – aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen

EEEE

Het opschrift van artikel 21.132 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.132~~ 21.141 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

FFFF

Artikel 21.133 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.133~~ 21.142 specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactvitieit bouwwerken – afwijkende hoogte bouwwerk, geen gebouw

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwactiviteit waarbij wordt afgeweken van Artikel ~~21.132~~21.141, eerste of tweede lid wordt verleend als:

a. de hoogte niet meer is dan 4 meter;
b. de grotere hoogte noodzakelijk is voor een doelmatiger uitoefening van de op de locatie toegelaten activiteiten.

GGGG

Het opschrift van afdeling 21.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.12~~ 21.14 Verkeer

HHHH

Het opschrift van paragraaf 21.12.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.12.1~~ 21.14.1 Inleidende bepalingen

IIII

Het opschrift van artikel 21.134 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.134~~ 21.143 Toepassingsbereik

JJJJ

Het opschrift van paragraaf 21.12.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.12.2~~ 21.14.2 Gebruik van de fysieke leefomgeving

KKKK

Het opschrift van artikel 21.135 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.135~~ 21.144 toegelaten activiteiten - verkeer

LLLL

Het opschrift van paragraaf 21.12.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.12.3~~ 21.14.3 Bouwen

MMMM

Artikel 21.136 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.136~~ 21.145 Bouwregels gebouwen

~~Het is verboden een gebouw te bouwen~~ Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze functie.~~-~~

NNNN

Het opschrift van artikel 21.137 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.137~~ 21.146 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

OOOO

Artikel 21.138 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.138~~ 21.147 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit afwijken bouwregels: bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. Dit artikel geld voor het gebied Verkeer (landelijk gebied).

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen dat hoger is dan is toegelaten volgens artikel ~~21.137~~21.146.

3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de hoogte niet meer is dan 4 meter;
   b. de grotere hoogte noodzakelijk is voor een doelmatiger gebruik van de gronden in overeenstemming met artikel ~~21.12~~21.14.

PPPP

Het opschrift van afdeling 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.13~~ 21.15 Water

QQQQ

Het opschrift van paragraaf 21.13.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.13.1~~ 21.15.1 Inleidende bepalingen

RRRR

Het opschrift van artikel 21.139 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.139~~ 21.148 Toepassingsbereik

SSSS

Het opschrift van paragraaf 21.13.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.13.2~~ 21.15.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

TTTT

Het opschrift van artikel 21.140 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.140~~ 21.149 Toegelaten activiteiten – water

UUUU

Artikel 21.141 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.141~~ 21.150 Oogmerken

Naast belangen die rechtstreeks samenhangen met het uitoefenen van de activiteiten, bedoeld in Artikel ~~21.140~~21.149, zijn de regels in deze afdeling gesteld met het oog op:
a. instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden.

VVVV

Het opschrift van paragraaf 21.13.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.13.3~~ 21.15.3 Bouwen

WWWW

Het opschrift van artikel 21.142 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.142~~ 21.151 Bouwregels gebouwen

XXXX

Het opschrift van artikel 21.143 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.143~~ 21.152 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

YYYY

Het opschrift van afdeling 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.14~~ 21.16 Waterberging

ZZZZ

Het opschrift van paragraaf 21.14.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.14.1~~ 21.16.1 Inleidende bepalingen

AAAAA

Het opschrift van artikel 21.144 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.144~~ 21.153 Toepassingsbereik

BBBBB

Het opschrift van paragraaf 21.14.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.14.2~~ 21.16.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

CCCCC

Het opschrift van artikel 21.145 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.145~~ 21.154 Toegelaten activiteiten – waterberging

DDDDD

Het opschrift van paragraaf 21.14.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.14.3~~ 21.16.3 Bouwen

EEEEE

Het opschrift van artikel 21.146 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.146~~ 21.155 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - waterberging

FFFFF

Het opschrift van paragraaf 21.14.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.14.4~~ 21.16.4 Aanleggen

GGGGG

Het opschrift van artikel 21.147 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.147~~ 21.156 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen

HHHHH

Artikel 21.148 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.148~~ 21.157 Uitzonderingen op vergunningplicht aanleggen

Het verbod, bedoel in Artikel ~~21.147~~21.156, geldt niet voor:
a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
b. voor werken en werkzaamheden die legaal werden uitgevoerd op het moment dat deze bepaling op een locatie van toepassing is geworden.

IIIII

Artikel 21.149 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.149~~ 21.158 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen

Een vergunning als bedoeld in Artikel ~~21.147~~21.156 wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterbergingscapaciteit van de gronden.

JJJJJ

Artikel 21.150 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.150~~ 21.159 Advies waterbeheerder

Het bevoegd gezag wint advies in bij de waterbeheerder over de beoordeling als bedoeld in Artikel ~~21.149~~21.158 en over de vraag welke voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

KKKKK

Het opschrift van afdeling 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.15~~ 21.17 Waterkering

LLLLL

Het opschrift van paragraaf 21.15.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.15.1~~ 21.17.1 Inleidende bepalingen

MMMMM

Het opschrift van artikel 21.151 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.151~~ 21.160 Toepassingsbereik

NNNNN

Het opschrift van paragraaf 21.15.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.15.2~~ 21.17.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

OOOOO

Het opschrift van artikel 21.152 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.152~~ 21.161 Toegelaten activiteiten – waterkering

PPPPP

Het opschrift van paragraaf 21.15.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.15.3~~ 21.17.3 Bouwen

QQQQQ

Het opschrift van artikel 21.153 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.153~~ 21.162 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - waterkering

RRRRR

Artikel 21.154 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.154~~ 21.163 Advies waterbeheerder

Het bevoegd gezag wint advies in bij de waterbeheerder over de beoordeling als bedoeld in Artikel ~~21.153~~21.162 en over de vraag welke voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

SSSSS

Het opschrift van afdeling 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.16~~ 21.18 Wonen

TTTTT

Het opschrift van paragraaf 21.16.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.16.1~~ 21.18.1 Inleidende bepalingen

UUUUU

Het opschrift van artikel 21.155 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.155~~ 21.164 Toepassingsbereik

VVVVV

Paragraaf 21.16.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.16.2~~ 21.18.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Artikel ~~21.156~~ 21.165 Toegelaten activiteiten – wonen

1. In het gebied Wonen mogen gronden worden gebruikt voor:
   a. woondoeleinden;
   b. aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf waaronder internetverkoop;
   c. bed & breakfast;
   d. groen, zoals tuinen en andere beplanting;
   e. beheer, berging en afvoer van water;
   f. parkeren;
   ~~f~~ g. wegen en paden.

2. In het gebied Wonen - landelijk gebied mogen gronden ook worden gebruikt voor grondgebonden zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie bedoeld voor de eigen energievoorziening.

Artikel ~~21.157~~ 21.166 toegelaten activiteiten – nevenfuncties

1. Het uitoefenen van nevenfuncties is toegelaten in overeenstemming met de regels van afdeling ~~21.17~~21.19.

2. In aanvulling op het eerste lid is in het gebied Plangebied Heurneweg 2-4 Halle agrarisch medegebruik toegestaan onder de voorwaarde dat hiervoor maximaal 118 m^2 aan bebouwing in gebruik is.

3. In aanvulling op het eerste lid is het in het gebied Transportbedrijf Regelinklaan 1 - Hiddinks weide toegestaan om één vrachtwagen te stallen ten behoeve van de activiteiten van het ter plaatse gevestigde transportbedrijf. Binnen deze locatie mag 200 m^2 aan bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van het transportbedrijf.

Artikel ~~21.158~~ 21.167 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - nevenfuncties - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen - landelijk gebied.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor nevenfuncties anders dan bedoeld in Artikel ~~21.197~~21.213 en Artikel ~~21.198~~21.214.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wordt alleen verleend als het gaat om een of meer van de volgende nevenfuncties:
   a. nevenfuncties als bedoeld in bijlage V, met uitzondering van verblijfsrecreatie, detailhandel of horeca (anders dan een theetuin);
   b. activiteiten die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met de activiteiten, bedoeld onder 2.a, als het gaat om de effecten die zijn gereguleerd door afdeling 22.3:
      1. van de nevenfunctie als milieubelastende activiteit;
      2. op de nevenfunctie van nabij gelegen milieubelastende activiteiten.

4. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wordt verleend als is voldaan aan het derde lid en:
   a. alleen bestaande, legale en vrijgekomen (of vrijkomende) gebouwen worden gebruikt en er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt ten behoeve van de nevenfunctie(s);
   b. alleen vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen worden gebruikt voor de nevenfunctie(s);
   c. niet meer dan 50% van deze bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de nevenfunctie(s), tot een maximum van 350 m^2;
   d. de vereveningsbijdrage wordt voldaan, die bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur;
   e. naar het oordeel van het bevoegd gezag geen sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
   f. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
   g. parkeren en laden en lossen plaatsvinden op eigen erf;
   h. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
   i. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad;
   j. de volgende waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden aangetast:
      1. de belangen als bedoeld in Artikel 21.6;
      2. landschappelijke waarden als bedoeld in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' als bedoeld het bestemmingsplan Landelijk gebied;
      3. landschappelijke en natuurwaarden als bedoeld in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' als bedoeld in van het bestemmingsplan Landelijk gebied;
   k. de oppervlakte van een theetuin niet meer is dan 50 m^2.

Artikel ~~21.159~~ 21.168 Specifieke aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken – nevenfuncties - landelijk gebied

In aanvulling op artikel 22.35 wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel ~~21.158~~21.167 een inrichtingsplan overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in Artikel ~~21.158~~21.167, vierde lid, aanhef en onder h.

Artikel ~~21.160~~ 21.169 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken – kleinschalig kampeerterrein - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen - landelijk gebied.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor een kampeerterrein.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wordt verleend als:
   a. de activiteit betrekking heeft op een terrein met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van mobiele kampeervoertuigen en/of tenten gedurende het kampeerseizoen ('kleinschalig kampeerterrein');
   b. het kampeerterrein wordt gerealiseerd op een locatie die is gelegen buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO);
   c. het kampeerterrein wordt gerealiseerd in het gebied Wonen - landelijk gebied;
   d. van de bebouwde oppervlakte wordt niet meer dan 100 m^2 gebruikt voor het kleinschalige kampeerterrein (inclusief trekkershutten);
   e. voor trekkershutten:
      1. als niet meer dan 1 trekkershut wordt gerealiseerd per 10 kampeerplaatsen;

2. als de bebouwde oppervlakte per trekkershut niet meer is dan 35 m^2;

f. stacaravans of chalets zijn niet toegelaten;
g. er wordt alleen gebruik gemaakt van bestaande legale bebouwing tenzij dit naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet kan worden gevergd;
h. het aantal kampeerplaatsen, inclusief trekkershutten, niet meer is dan 30;
i. het kampeerterrein wordt alleen gebruikt tijdens het kampeerseizoen;
j. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
k. de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse wordt naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig aangetast;
l. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig geschaad;
m. er is naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
n. de aanwezige waarden worden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig geschaad.

4. Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid kan het voorschrift worden verbonden dat een landschappelijk inrichtingsplan wordt overgelegd.

Artikel ~~21.161~~ 21.170 voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

1. In het gebied Plangebied Heisterboomsdijk 20-22 Halle is het gebruik van de gronden overeenkomstig Artikel ~~21.156~~21.165 alleen toegelaten als de Landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden zoals opgenomen in bijlage Landschappelijke inpassing Heisterboomsdijk 20-22 Halle. Deze verplichting geldt vanaf één jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan waarmee deze planregel op die locatie van toepassing is geworden.

2. In het gebied Plangebied Heurneweg 2-4 Halle is het gebruik van de gronden overeenkomstig Artikel ~~21.156~~21.165 alleen toegelaten als de Landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden zoals opgenomen in bijlage Landschappelijke inpassing Heurneweg 2-4 Halle. Deze verplichting geldt vanaf één jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan waarmee deze planregel op die locatie van toepassing is geworden.

Artikel 21.171 voorwaardelijke verplichting - ecologisch onderzoek

In het gebied Wonen - Hiddinks Weide is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.165 alleen toegelaten als er nader onderzoek naar vleermuizen, ransuil, boomvalk, buizerd, teunisbloempijlstaart, das, steenuil, kamsalamander, steenmarter en kleine marterachtigen is uitgevoerd en eventuele mitigerende maatregelen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen zijn uitgevoerd.

Artikel 21.172 voorwaardelijke verplichting - verlichtingsplan

In het gebied Wonen - Hiddinks Weide is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.165 alleen toegelaten wanneer een verlichtingsplan is opgesteld om de lichthinder op de bosranden zoals opgenomen in afbeelding 18 en 19, zoals opgenomen in bijlageEcologisch onderzoek Hiddinks weide, te voorkomen.

Artikel 21.173 voorwaardelijke verplichting - sloopverplichting

Binnen het gebied Wonen Regelinklaan 1 - Hiddinks weide is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.165 uitsluitend toegestaan wanneer binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit Hiddinks Weide uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage Sloopverplichting Regelinklaan 1 Hengelo opgenomen gebouwen.

WWWWW

Het opschrift van paragraaf 21.16.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.16.3~~ 21.18.3 Bouwen

XXXXX

Het opschrift van artikel 21.162 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.162~~ 21.174 Bouwregels algemeen: bebouwd oppervlakte – landelijk gebied

YYYYY

Artikel 21.163 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.163~~ 21.175 Bouwregels algemeen: bebouwingspercentage – stedelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. Het bebouwingspercentage van het Bouwvlak is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm Bebouwingspercentage, indien deze is aangegeven.
3. ~~De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is bij vrijstaande en twee-aaneen woningen minimaal 3 meter.~~

ZZZZZ

Het opschrift van artikel 21.164 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.164~~ 21.176 Bouwregels gebouwen - landelijk gebied

AAAAAA

Het opschrift van artikel 21.165 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.165~~ 21.177 Bouwregels hoofdgebouwen - aantal woningen

BBBBBB

Het opschrift van artikel 21.166 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.166~~ 21.178 bouwregels hoofdgebouwen – woningtypes

CCCCCC

Het opschrift van artikel 21.167 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.167~~ 21.179 bouwregels hoofdgebouwen – inhoud - landelijk gebied

DDDDDD

Het opschrift van artikel 21.168 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.168~~ 21.180 bouwregels hoofdgebouwen – hoogte

EEEEEE

Artikel 21.169 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.169~~ 21.181 bouwregels hoofdgebouwen – afstand tot perceelsgrens

~~1. De afstand van een Bouwaanduiding vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter.~~

2. ~~In het gebied Wonen (stedelijk) wordt een hoofdgebouw gebouwd in een bouwvlak in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak.~~
De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 meter.

~~3~~ 1. ~~In het gebied Wonen (stedelijk) is de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is in het gebied Bouwaanduiding twee-aaneen éénzijdig minimaal 3 meter.~~
In het gebied Wonen (stedelijk) wordt een hoofdgebouw gebouwd in een bouwvlak in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak.

3. Het bepaalde in het tweede lid is niet van toepassing voor aaneengebouwde woningen.

FFFFFF

Artikel 21.170 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.170~~ 21.182 bouwregels hoofdgebouwen – oppervlakte

1. In het gebied Wonen (stedelijk) is de oppervlakte van het hoofdgebouw:
   a. bij een vrijstaande woning maximaal 200 m^2;
   b. bij twee-aaneen woningen maximaal 150 m^2 per woning~~.~~;
   c. bij aaneengebouwde woningen: maximaal 60% van het bouwperceel;
   d. voor de toepassing van sub a t/m c geldt dat hier geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden zoals opgenomen in artikel 21.218.

GGGGGG

Het opschrift van artikel 21.171 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.171~~ 21.183 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - herbouw woning - landelijk gebied)

HHHHHH

Het opschrift van artikel 21.172 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.172~~ 21.184 Bouwregels bijbehorende bouwwerken – aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen - landelijk gebied

IIIIII

Artikel 21.173 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.173~~ 21.185 bouwregels bijbehorende bouwwerken algemeen - stedelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).

2. Bijbehorende bouwwerken worden alleen gebouwd:
   a. in een bouwvlak;
   b. in het achtererfgebied;
   c. in het zijerfgebied of
   d. voor de voorgevel.

3. ~~In het gebied **Bijbehorende bouwwerken** uitgesloten worden geen bijbehorende bouwwerken gebouwd.~~
De goothoogte is maximaal 3,3 meter, met dien verstande dat hierbij geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid zoals opgenomen in artikel 21.218.

4. ~~De goothoogte is maximaal 3 meter, tenzij artikel 21.175, artikel 21.176of artikel 21.177 van toepassing is.~~
De bouwhoogte is maximaal 5 meter;

5. ~~De bouwhoogte is maximaal 5 meter, tenzij artikel 21.175, artikel 21.176 of artikel 21.177 van toepassing is.~~
In afwijking van het bepaalde in het derde en vierde lid bedraagt voor bijbehorende bouwwerken met een plat dak de bouwhoogte 3,3 meter.

JJJJJJ

Het opschrift van artikel 21.174 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.174~~ 21.186 bouwregels bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak - stedelijk gebied

KKKKKK

Artikel 21.175 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.175~~ 21.187 bouwregels bijbehorende bouwwerken zijerfgebied - stedelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).

2. Dit artikel is van toepassing voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied. Dit artikel geldt niet als artikel ~~21.176~~21.188 van toepassing is.

3. Als op een belendend perceel, grenzend aan het zijerfgebied, een hoofdgebouw aanwezig is, gelden de volgende regels:
   a. in het zijerfgedeelte dat minimaal 1 meter achter de voorgevel van dat hoofdgebouw ligt is de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
   b. in het resterende zijerfgedeelte is de goothoogte maximaal 2 meter en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

4. Als op een belendend perceel, grenzend aan het zijerfgebied, geen hoofdgebouw aanwezig is, gelden de volgende regels:
   a. in het zijerfgedeelte dat minimaal 3 meter vanaf het openbaar toegankelijk gebied ligt, is de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter.
   b. in het resterende zijerfgedeelte is de goothoogte maximaal 2 meter en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

LLLLLL

Het opschrift van artikel 21.176 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.176~~ 21.188 bouwregels bijbehorende bouwwerken – specifieke regels hoeksituaties - stedelijk gebied

MMMMMM

Artikel 21.177 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.177~~ 21.189 bouwregels bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel – stedelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).

2. Dit artikel geldt voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel (erkers).

3. Een erker mag alleen worden gebouwd voor de voorgevel als wordt voldaan aan de volgende regels:
   a. de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
   b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
   c. de breedte bedraagt maximaal ~~60~~75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
   d. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal ~~1,~~51 m.

NNNNNN

Het opschrift van artikel 21.178 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.178~~ 21.190 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – overkappingen - landelijk gebied

OOOOOO

Het opschrift van artikel 21.179 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.179~~ 21.191 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – hooiberg - landelijk gebied

PPPPPP

Artikel 21.180 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.180~~ 21.192 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – voor voorgevelrooilijn - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen - landelijk gebied.

2. Dit artikel geldt voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan een overkapping of een hooiberg, voor de voorgevelrooilijn.

3. De bouwhoogte van een pergola is maximaal 3 meter.

4. De bouwhoogte van een afrastering van landbouwgronden is maximaal 1,5 meter.

5. De bouwhoogte van een zwembad is maximaal 0,6 meter.

6. De bouwhoogte van een grondgebonden zonnepaneel als bedoeld in Artikel ~~21.156~~21.165 is maximaal 1 meter.

7. De bouwhoogte van een vlaggenmast is maximaal 8 meter.

8. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan bedoeld in het eerste tot en met zesde lid is maximaal 1 meter.

QQQQQQ

Het opschrift van artikel 21.181 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.181~~ 21.193 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – achter voorgevelrooilijn - landelijk gebied

RRRRRR

Artikel 21.182 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.182~~ 21.194 bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – stedelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan pergola's is buiten het bouwvlak maximaal ~~2~~1 meter.
3. De bouwhoogte van pergola's is maximaal 3 meter.
4. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in achtererfgebied is maximaal 2 meter.
5. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde~~, anders dan bedoeld in het eerste tot en met derde lid,~~ is 3 meter.

SSSSSS

Artikel 21.183 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.183~~ 21.195 specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken, geen gebouwen zijnde - stedelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. In aanvulling op artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, en die betrekking heeft op een bouwwerk als bedoeld in Artikel ~~21.182~~21.194, tweede lid dat hoger is dan 1 meter alleen verleend als de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad.

TTTTTT

Artikel 21.184 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.184~~ 21.196 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken – verplaatsing of herbouw woning buiten bestaande fundering - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen - landelijk gebied.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 die betrekking heeft op het verplaatsen of herbouwen van een woning en die in strijd is met Artikel ~~21.171~~21.183 wordt verleend:
   a. als er op enig punt aansluiting plaatsvindt ter plaatse van de bestaande funderingen (dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering);
   b. als niet voldaan wordt aan onderdeel a en dat vanuit oogpunt van verkeersveiligheid naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is: de woning maximaal 20 meter buiten de bestaande fundamenten wordt gesitueerd;
   c. als de woning dichter bij de weg komt te staan: als wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluid van de weg op de woning voldoet aan artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   d. als de nieuwe situering naar het oordeel van het bevoegd gezag stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar is;

e. als het landelijk karakter naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetast;
f. als de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in het bijzonder de belangen, bedoeld in Artikel 21.6, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad.

3. Als de woning dichterbij de weg komt te staan, wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid een akoestisch rapport overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in het tweede lid, aanhef en onder c.

UUUUUU

Artikel 21.185 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.185~~ 21.197 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken – afwijkende bouwwijzen - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen - landelijk gebied.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwactiviteit waarbij wordt afgeweken van Artikel ~~21.165~~21.177 wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
   a. het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. de verkeersveiligheid;
   c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wint het bevoegd gezag advies in van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

VVVVVV

Artikel 21.186 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.186~~ 21.198 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken – afwijkende bebouwde oppervlakte - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen - landelijk gebied.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwactiviteit waarbij wordt afgeweken van Artikel ~~21.172~~21.184 wordt verleend als in samenhang met het bouwen sloop plaatsvindt van legaal aanwezige gebouwen op het eigen erf, volgens de volgende beoordelingsregels:
   a. er worden gebouwen gesloopt in het gebied Wonen - landelijk gebied;
   b. per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte, minus de al toegestane 100 m2, is 20% extra bebouwde oppervlakte toegelaten;
   c. de totale bebouwde oppervlakte is maximaal 375 m2.

WWWWWW

Artikel 21.187 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.187~~ 21.199 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken – afwijkende hoogte bouwwerk, geen gebouw zijnde - landelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen - landelijk gebied.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwactiviteit waarbij wordt afgeweken van Artikel ~~21.180~~21.192 of Artikel ~~21.181~~21.193 wordt verleend als:
   a. de hoogte niet meer is dan 4 meter;
   b. de grotere hoogte noodzakelijk is voor een doelmatiger uitoefening van de op de locatie toegelaten activiteiten.

XXXXXX

Artikel 21.188 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.188~~ 21.200 binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - oppervlakte beroep of bedrijf aan huis – stedelijk gebied

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).

2. Het is verboden om, in afwijking van Artikel ~~21.197~~21.213, zonder omgevingsvergunning een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf uit te oefenen waarbij meer dan 50 m2 vloeroppervlakte wordt gebruikt.

3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
   a. het pand het uiterlijk van een woning blijft behouden;
   b. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse;
   c. wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216.

YYYYYY

Artikel 21.189 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.189~~ 21.201 binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - gastenkamers bed & breakfast

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).

2. Het is verboden om, in afwijking van Artikel ~~21.198~~21.214, zonder omgevingsvergunning een bed & breakfast te hebben met meer dan 2 gastenkamers.

3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. er niet meer dan 3 gastenkamers worden gerealiseerd;
   b. de bed & breakfast is gevestigd in enkel de woning of in een bijbehorend bouwwerk;
   c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast plaats;
   d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegelaten;
   e. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse;
   f. wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216.

ZZZZZZ

Het opschrift van artikel 21.190 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.190~~ 21.202 Maatwerkvoorschriften

AAAAAAA

Na artikel 21.190 worden vier artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 21.203 bouwregels uitstraling gebouwen

Binnen het gebied Wonen - Hiddinks Weide wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw uitsluitend verleend wanneer wordt gebouwd in overeenstemming met de geldende beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in bijlage Beeldkwaliteitsplan Hiddinks weide.

Artikel 21.204 bouwregels minimale peilhoogte

Binnen het gebied Wonen - Hiddinks Weide wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw uitsluitend verleend wanneer minimaal wordt gebouwd op de peilhoogte zoals deze is opgenomen in bijlage Peilhoogte Hiddinks weide.

Artikel 21.205 bouwregels hoofdgebouwen - woningtypes Hiddinks weide

1. In het gebied Wonen - Hiddinks Weide wordt voorzien in de volgende verdeling in woningen:
   a. 28% sociale huurwoningen;
   b. 32% betaalbare woningen, waarvan 10% van het totaal programma goedkope woningen;
   c. 40% vrije sectorwoningen.
2. In het gebied Wonen - Hiddinks Weide worden woningen aaneengebouwd of twee-aaneengebouwd;
3. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapelde woning' gestalde woningen worden gebouwd.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden ter plaatse van de bouwaanduiding Bouwaanduiding aaneengebouwd uitsluitend aaneengebouwde woningen gebouwd;
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden ter plaatse van de bouwaanduidingen 'Speciale bouwaanduiding - Hiddinks weide' woningen twee-aan-een of vrijstaand gebouwd.

Artikel 21.206 bouwregels overkappingen - stedelijk gebied

De bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,5 meter.

BBBBBBB

Het opschrift van afdeling 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.17~~ 21.19 Algemene regels

CCCCCCC

Het opschrift van paragraaf 21.17.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.17.1~~ 21.19.1 Inleidende bepalingen

DDDDDDD

Het opschrift van artikel 21.191 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.191~~ 21.207 Toepassingsbereik

EEEEEEE

Het opschrift van paragraaf 21.17.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.17.2~~ 21.19.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

FFFFFFF

Artikel 21.192 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.192~~ 21.208 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken: bedrijfscategorie aan huis verbonden bedrijf

1. Dit artikel is van toepassing bij het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf als bedoeld in Artikel ~~21.197~~21.213.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning bij een aan huis verbonden bedrijf een activiteit te verrichten die valt in categorie B van de bij de regels behorende Bijlage VII.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. wordt voldaan aan Artikel ~~21.197~~21.213 (met uitzondering van het eerste lid, onder j);
   b. het geen activiteiten betreft die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   c. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit milieuoogpunt geen bezwaar bestaat tegen de vestiging van het bedrijf, waarbij in het bijzonder van belang is of wordt voldaan aan de regels van afdeling 22.3;
   d. de activiteit naar het oordeel van het bevoegd gezag qua aard, omvang en uitstraling past in de omgeving, mede gelet op de stedenbouwkundige kwaliteit;
   e. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   f. de activiteit aantoonbaar niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4. Met het oog op de beoordeling als bedoeld in het tweede lid, aanhef en onder b wordt in elk geval voldaan aan de regels van afdeling 22.3 van dit omgevingsplan en wordt de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht genomen.

GGGGGGG

Artikel 21.193 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.193~~ 21.209 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - camperovernachtingsplaats

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor een camperovernachtingsplaats.

2. Een omgevingsvergunning bedoeld als in het eerste lid wordt verleend als:
   a. het aantal camperplekken niet minder is dan 2 en niet meer is dan 8;
   b. het terrein eenvoudig is ingericht, zonder de extra faciliteiten van een camping;
   c. er tenminste stroom, water, vuilwaterafvoer en chemisch toiletafvoer aanwezig zijn;
   d. de verblijfsduur maximaal 72 uur aaneengesloten is;
   e. de voorziening het gehele jaar open is;
   f. de locatie goed bereikbaar is;
   g. het terrein alleen toegankelijk is voor camper(bezitter)s;
   h. er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
   i. het verlenen van de vergunning naar het oordeel van het bevoegd gezag niet leidt tot een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk en niet sociaal controleerbaar is;
   j. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
   k. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   l. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
   m. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse;
   n. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;

o. de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht worden genomen;
p. voldaan wordt aan de regels van afdeling 22.3.

3. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over:
a. de plaatsing van campers op het terrein;
b. het aantal campers op het terrein;
c. het aantal personen op het terrein.

HHHHHHH

Het opschrift van artikel 21.194 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.194~~ 21.210 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - zonne-installatie

IIIIIII

Het opschrift van artikel 21.195 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.195~~ 21.211 verplichting – bodemsanering

JJJJJJJ

Artikel 21.196 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.196~~ 21.212 voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

1. In het gebied Plangebied Heurneweg 2-4 Halle is het gebruik van de gronden overeenkomstig Artikel 21.5, Artikel 21.54 en Artikel ~~21.156~~21.165 alleen toegelaten als de landschapsmaatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden zoals opgenomen in bijlage Landschappelijke inpassing Heurneweg 2-4 Halle. Deze verplichting geldt vanaf één jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan waarmee deze planregel op die locatie van toepassing is geworden.

2. In het gebied Plangebied Prinsenmaatweg 12 Rha is het gebruik van de gronden overeenkomstig Artikel 21.5 en Artikel ~~21.156~~21.165 alleen toegelaten als de landschapsmaatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden zoals opgenomen in bijlage Landschappelijk inrichtingsplan Prinsenmaatweg 12 Rha. Deze verplichting geldt vanaf één jaar na het onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan waarmee deze planregel op die locatie van toepassing is geworden. Jaarlijks dienen de knotwilgen geknot te worden.

KKKKKKK

Artikel 21.197 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.197~~ 21.213 Toegelaten activiteiten – aan huis verbonden beroep of bedrijf

1. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf, waaronder internetverkoop, gelden de volgende regels:
a. als aan huis verbonden beroep is alleen toegelaten een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie;
b. als aan huis verbonden bedrijf is alleen toegelaten het bedrijfsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, daaronder niet begrepen prostitutie of een seksinrichting;
c. de activiteit past qua aard, omvang en uitstraling in de omgeving;

d. de eigenaar van de aan huis verbonden activiteit is ook de bewoner van de (bedrijfs)woning;
e. de bebouwing wordt in hoofdzaak gebruikt voor de functie die aan de locatie is toebedeeld met behulp van een gebiedsaanwijzing, en de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf is hieraan ondergeschikt;
f. het geheel blijft het uiterlijk van een (bedrijfs)woning behouden;
g. de verkeersontsluitings ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
h. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
i. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte (bvo) word gebruikt tot een maximum van 50 m^2;
j. bij een aan huis verbonden bedrijf zijn alleen activiteiten toegelaten die vallen in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging in bijlage V;
k. detailhandel is verboden, met uitzondering van internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

2. In het gebied Wonen - landelijk gebied gebied zijn, bij het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf, waaronder internetverkoop, verboden:
a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen;
b. het opslaan en be- of verwerken van producten.

LLLLLLL

Artikel 21.198 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.198~~ 21.214 Toegelaten activiteiten – bed & breakfast

1. Voor het uitoefenen van een bed & breakfast gelden de volgende regels:
a. de bed & breakfast past qua aard, omvang en uitstraling in de omgeving;
b. de eigenaar van de bed & breakfast is ook de bewoner van de (bedrijfs)woning;
c. de bebouwing wordt in hoofdzaak gebruikt voor de functie die aan de locatie is toebedeeld met behulp van een gebiedsaanwijzing, en de uitoefening van de bed & breakfast is hieraan ondergeschikt;
d. het geheel blijft het uiterlijk van een (bedrijfs)woning behouden;
e. de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
f. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel ~~21.200~~21.216;
g. er zijn maximaal 2 gastenkamers;
h. de gastenkamers hebben geen eigen kookgelegenheid;
i. er is een gemeenschappelijke ruimte waar de gasten een door de eigenaar bereide maaltijd (ontbijt) kunnen nuttigen;
j. detailhandel is verboden, met uitzondering van internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de bed & breakfast.

2. In het gebied Wonen - landelijk gebied is, bij het uitoefenen van een bed & breakfast, opslag buiten bebouwing verboden.

MMMMMMM

Artikel 21.199 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.199~~ 21.215 Verboden gebruiksactiviteiten

De volgende activiteiten zijn altijd verboden:
a. het in gebruik geven, nemen of hebben van een bijgebouw voor permanente bewoning;
b. het in gebruik geven, nemen en hebben van een recreatiewoning, groepsaccommodatie, recreatieappartement, chalet, mobiele kampeervoertuigen of bijgebouw ten behoeve van permanente bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, storten of lozen van materialen anders dan het gebruik toestaat;
d. het opslaan van materialen en goederen in de open lucht buiten het bouwvlak;
e. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
f. het gebruiken van gronden voor teeltondersteunende voorzieningen voor pot- en containerteelt in:
1. grondwaterbeschermingsgebieden als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening;
2. gebieden waar Artikel 21.69 van toepassing is; en

3. gebieden met de bestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied;

g. het gebruiken van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt of boomkwekerijen, waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet op de volgende locaties:
   1. grondwaterbeschermingsgebieden als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening;
   2. gebieden waar artikel Artikel 21.69 van toepassing is;
   3. gebieden met de bestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied;
   4. een zone van 50 meter rondom de locaties waar Artikel ~~21.155~~21.164 van toepassing is;
   5. een zone van 50 meter rondom woonbestemmingen als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied.

h. het gebruiken van gronden voor een grondgebonden zonnepaneel of een windturbine, behalve waar dit uitdrukkelijk is toegelaten op grond van dit hoofdstuk.

NNNNNNN

Het opschrift van artikel 21.200 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.200~~ 21.216 Parkeren

OOOOOOO

Na artikel 21.200 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.235 Voorwaardelijke verplichting - Martertunnel

Binnen het gebied 'Wonen - Hiddinks Weide' is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.165 alleen toegelaten wanneer is voorzien in de aanleg van een martertunnel ter plaatse van de locatie 'matertunnel', zoals beschreven in bijlage Ecologisch onderzoek Hiddinks weide.

PPPPPPP

Het opschrift van paragraaf 21.17.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.17.3~~ 21.19.3 Bouwen

QQQQQQQ

Het opschrift van artikel 21.201 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.201~~ 21.217 Afwijkende bestaande maatvoeringen

RRRRRRR

Artikel 21.202 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.202~~ 21.218 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - afwijkende maatvoering

1. Dit artikel geldt in de gebieden Agrarisch - landelijk gebied, Bedrijf (landelijk gebied), Recreatiewoning, Verblijfsrecreatie (landelijk gebied), Water - algemeen en Wonen (landelijk wonen).

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwwerk waarvan de maten afwijken van de regels in Afdeling 21.2, Afdeling 21.4 of Afdeling ~~21.16~~21.18 wordt verleend als:
   a. de afwijking niet meer is dan 10% van de genoemde maten;

b. als de afwijking betrekking heeft op een bouwwerk voor een milieubelastende activiteit: bij het gebruik van dat bouwwerk wordt voldaan aan afdeling 22.3; en
c. wordt voldaan aan het derde lid.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wordt alleen verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. geen onevenredige aantasting optreedt van de belangen, bedoeld in Artikel 21.6 ;
f. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
g. voor zover er sprake is van ligging in of grenzen aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het waardevol landschap: er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen significante effecten optreden voor deze gebieden.

4. In aanvulling op het derde lid afwijking van het tweede lid wordt een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit met betrekking tot een (bedrijfswoning) alleen verleend als dat naar het oordeel van het bevoegd gezag is noodzakelijk is met het oog op:
a. aduurzaamheid;
b. toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking
c. het verkrijgen van een levensloopbestendige woning; of
d. het verkrijgen van een energieneutrale woning.

SSSSSSS

Artikel 21.203 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.203~~ 21.219 Specifieke aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken – afwijkende maatvoering

In aanvulling op artikel 22.35 wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel ~~21.202~~21.218 een landschappelijk inpassingsplan overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in Artikel ~~21.202~~21.218, derde lid, aanhef en onder f.

TTTTTTT

Het opschrift van artikel 21.204 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.204~~ 21.220 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - herbouw bedrijfswoning

UUUUUUU

Het opschrift van artikel 21.205 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.205~~ 21.221 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - molenbiotoop

VVVVVVV

Artikel 21.206 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.206~~ 21.222 Specifieke aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - herbouw bedrijfswoning

In aanvulling op artikel 22.35 worden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel ~~21.204~~21.220, derde lid een akoestisch onderzoek verstrekt met het oog op de daar bedoelde beoordeling.

WWWWWWW

Het opschrift van artikel 21.207 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.207~~ 21.223 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - windturbine

XXXXXXX

Artikel 21.208 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.208~~ 21.224 Specifieke aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - windturbine

In aanvulling op artikel 22.35 worden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel ~~21.207~~21.223 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een quickscan flora en fauna met het oog op de beoordeling als bedoeld in Artikel ~~21.207~~21.223, vierde lid, aanhef en onder f;
b. een risico-onderzoek met het oog op de beoordeling als bedoeld in Artikel ~~21.207~~21.223, vijfde lid.

YYYYYYY

Artikel 21.209 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.209~~ 21.225 Advies binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - windturbine

Het bevoegd gezag wint advies in van de betrokken leidingbeheerder met het oog op de beoordeling als bedoeld in Artikel ~~21.207~~21.223.

ZZZZZZZ

Artikel 21.210 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.210~~ 21.226 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwen: woningsplitsing

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te splitsen als dat ertoe leidt dat meer woningen worden gerealiseerd dan is toegelaten op grond van Artikel ~~21.165~~21.177.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
   a. de woningsplitsing zich beperkt tot het eenmalig creëren van één extra woning binnen de contouren van een hoofdgebouw, waar al een verblijfsobject met een woonfunctie aanwezig is;
   b. de gezamenlijke inhoud van de twee woningen na splitsing niet meer is dan 750 m³ (als het bestaande hoofdgebouw een grotere inhoud heeft dan 750 m³ geldt deze grotere inhoud als maximum);
   c. waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen gehandhaafd blijven;
   d. woningsplitsing naar het oordeel van het bevoegd gezag niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;

e. er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Woonvisie 2019 – 2025 zoals deze luidt op het moment dat de vergunning wordt verleend.

3. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt een landschappelijk inpassingsplan overgelegd met het oog op de beoordeling als bedoeld in het tweede lid, aanhef en onder f.

4. Aan de omgevingsvergunning wordt het voorschrift verbonden dat elke woning na splitsing recht heeft op 100 m² aan bijgebouwen en dat het meerdere wordt gesloopt. Voor zover bij recht een grotere oppervlakte is toegelaten op grond van het omgevingsplan wordt die oppervlakte in het voorschrift opgenomen.

5. De oppervlakte, bedoeld in het vierde lid is inclusief de oppervlakte van eventuele feitelijk aanwezige monumentale en/of karakteristieke bijgebouwen. Sloop van monumentale en/of karakteristieke bijgebouwen is niet toegelaten.

AAAAAAAA

Het opschrift van artikel 21.211 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.211~~ 21.227 Verboden bouwactiviteiten

BBBBBBBB

Het opschrift van artikel 21.212 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.212~~ 21.228 Anti-dubbeltelregel

CCCCCCCC

Het opschrift van artikel 21.213 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.213~~ 21.229 bouwregels ondergrondse gebouwen

DDDDDDDD

Het opschrift van artikel 21.214 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.214~~ 21.230 Bouwwerken – bouwhoogte vanwege laagvlieggebied

EEEEEEEE

Het opschrift van paragraaf 21.17.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.17.4~~ 21.19.4 Aanleggen

FFFFFFFF

Artikel 21.215 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.215~~ 21.231 Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen - molenbiotoop

1. In het gebied Molenbiotoop is het verboden zonder omgevingsvergunning beplanting te planten of in stand te houden met een uitgroeihoogte die meer is dan de hoogte, bedoeld in Artikel ~~21.141~~21.150, derde lid.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag, ondanks de grotere hoogte:
   a. het oprichten van het bouwwerk uit stedebouwkundig oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is; en
   b. er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding van de molenbiotoop.

GGGGGGGG

Het opschrift van afdeling 21.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.18~~ 21.20 Overgangsrecht

HHHHHHHH

Het opschrift van paragraaf 21.18.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.18.1~~ 21.20.1 Inleidende bepalingen

IIIIIIII

Het opschrift van artikel 21.216 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.216~~ 21.232 Toepassingsbereik

JJJJJJJJ

Het opschrift van paragraaf 21.18.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.18.2~~ 21.20.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

KKKKKKKK

Het opschrift van artikel 21.217 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.217~~ 21.233 Overgangsrecht gebruik

LLLLLLLL

Het opschrift van paragraaf 21.18.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.18.3~~ 21.20.3 Bouwen

MMMMMMMM

Het opschrift van artikel 21.218 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.218~~ 21.234 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

NNNNNNNN

Na hoofdstuk 23 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 24

[Gereserveerd]

OOOOOOOO

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

aantal recreatiewoningen	/join/id/regda-ta/gm1876/2025/2d052ea118704f66a6035e98910f6848/nld@2025-07-30;11354153
Agrarisch	~~/join/id/regda-ta/gm1876/2024/32a323a0a07b450584bf72589c39031b/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regda-ta/gm1876/2024/32a323a0a07b450584bf72589c39031b/nld@2026-03-11;15552695
Agrarisch - groen	/join/id/regda-ta/gm1876/2026/5a3f3e26dfae4b12800a2e168083d522/nld@2026-03-11;15552695
Agrarisch - landelijk gebied	~~/join/id/regda-ta/gm1876/2026/7768c89b6bb54348839cd264237964af/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regda-ta/gm1876/2026/7768c89b6bb54348839cd264237964af/nld@2026-03-11;15552695
Agrarisch - parkeerterrein	/join/id/regda-ta/gm1876/2025/e7bc50aa3bd74b4f84856784f23f081d/nld@2025-07-30;11354153
Agrarisch - solarpark	/join/id/regda-ta/gm1876/2026/f80f3702e3ea49439fc681fea19c2af8/nld@2026-03-11;15552695
Agrarisch - stedelijk gebied	~~/join/id/regda-ta/gm1876/2026/04795ff993d943d5850e2c891e6bc950/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regda-ta/gm1876/2026/04795ff993d943d5850e2c891e6bc950/nld@2026-03-11;15552695
Agrarisch (landelijk gebied)	/join/id/regda-ta/gm1876/2025/38071b4914be4858b480eb3435960963/nld@2026-02-12;11061058
Agrarisch met waarden - Landschap (landelijk gebied)	~~/join/id/regda-ta/gm1876/2026/251a707eb5e0481594261f132c71ddb2/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regda-ta/gm1876/2026/251a707eb5e0481594261f132c71ddb2/nld@2026-03-11;15552695
Agrarisch met waarden - Landschap en natuur	/join/id/regda-ta/gm1876/2025/e5bdb49045604561bdbf946b0cbbc201/nld@2026-02-12;11061058
Agrarisch met waarden (landelijk gebied)	~~/join/id/regda-ta/gm1876/2026/1a8987293f974c44b6875b376fe0a59d/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regda-ta/gm1876/2026/1a8987293f974c44b6875b376fe0a59d/nld@2026-03-11;15552695
Agrarisch-kringlooplandbouw	/join/id/regda-ta/gm1876/2025/3d6be2f09b704a3292a8d4868a8fc95a/nld@2025-07-30;11354153

Archeologie	~~/join/id/regdata/gm1876/2024/604671af7ce04c548341126d7939748f/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2024/604671af7ce04c548341126d7939748f/nld@2026-03-11;15552695
Archeologische verwachting	~~/join/id/regdata/gm1876/2024/b4fc8c0d86b44f7aa236772822b85612/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2024/b4fc8c0d86b44f7aa236772822b85612/nld@2026-03-11;15552695
Bebouwingspercentage	/join/id/regdata/gm1876/2025/e9fe49fecd724da19193981c5aa5bddf/nld@2026-02-12;11061058
Bedrijf	/join/id/regdata/gm1876/2024/c4b3fcd502c844afbb51a453a48474b9/nld@2025-07-30;11354153
Bedrijf (landelijk gebied)	/join/id/regdata/gm1876/2025/bded-ccc8b9254f1e91b267ae52e12017/nld@2025-07-30;11354153
Bedrijf Pluimersdijk 25-25A Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/13a6cf-af4f21475a93bc1749375c781d/nld@2025-07-30;11354153
Bedrijf Zanddijk 1 en 1a Halle	/join/id/regdata/gm1876/2024/c36bdc2dea5643d492e0c8ab6c94f457/nld@2025-01-13;12235845
Bedrijfswoning uitgesloten	/join/id/regdata/gm1876/2025/ea991e2855904e44a54d59a643102233/nld@2025-07-30;11354153
Beperkingsgebied natte natuurparel	/join/id/regdata/gm1876/2024/b3a48cfa6daf4bd2b49ea13e1c86826d/nld@2026-02-12;11061058
Beperkingsgebied natte natuurparel	/join/id/regdata/gm1876/2025/80db-fa8c79ed4d2c96a05a2916f242ee/nld@2026-02-12;11061058
Bos	/join/id/regdata/gm1876/2026/6375120e90ee44fdb3d9a8b72922cc26/nld@2026-02-12;11061058
Bos	/join/id/regdata/gm1876/2026/fd622ab3d1f245b6b489aa3509ce50e9/nld@2026-02-12;11061058
Bouwaanduiding aaneengebouwd	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/19009ef5cd2b4ca3b24ae3d01fe47d61/nld@2025-07-30;11354153~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/19009ef5cd2b4ca3b24ae3d01fe47d61/nld@2026-03-11;15552695
Bouwaanduiding twee-aaneen	/join/id/regdata/gm1876/2025/14782d80ead246f8ab383988a5dd9242/nld@2025-07-30;11354153
Bouwaanduiding vrijstaand	/join/id/regdata/gm1876/2025/9b64ccef8f1d45cfbb5a77a31c38b36d/nld@2026-02-12;11061058
Bouwhoogte erfafscheiding	/join/id/regdata/gm1876/2025/e993e1072810477eaf0bfeab2d68997b/nld@2026-02-12;11061058

Bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/57e2badc76ce497eaf1b95ff591ff4a4/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/57e2badc76ce497eaf1b95ff591ff4a4/nld@2026-03-11;15552695
Groen	/join/id/regdata/gm1876/2026/7b2f70fcc44d44888a567acd31d87254/nld@2026-03-11;15552695
Laagvliegroute	/join/id/regdata/gm1876/2024/5fae78dba60d47898912e9bc98daf9d1/nld@2026-02-12;11061058
Landschappelijke inpassing	/join/id/regdata/gm1876/2024/122d7e8b90ba493bb2e789ea40a37fdc/nld@2026-02-12;11061058
Maatschappelijk	/join/id/regdata/gm1876/2026/e4bb4a052ae84a59868c480f1a4ebefe/nld@2026-02-12;11061058
Maatschappelijk	/join/id/regdata/gm1876/2026/a7dd2d05932d4e8db8cc2d8744681f3d/nld@2026-02-12;11061058
Maximum bouwhoogte gebouwen stedelijk gebied	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/f0bc405a3ff742b2be38e57decabe400/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/f0bc405a3ff742b2be38e57decabe400/nld@2026-03-11;15552695
Maximum goothoogte gebouwen stedelijk gebied	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/4cd165c00d304a3f809a798b9f2957ee/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/4cd165c00d304a3f809a798b9f2957ee/nld@2026-03-11;15552695
maximum oppervlakte nevenfunctie	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/cf19671b360a4e34ace593884d1dd0ac/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/cf19671b360a4e34ace593884d1dd0ac/nld@2026-03-11;15552695
Molenbiotoop	/join/id/regdata/gm1876/2026/330b47cce3e84f62880f3d1112d4a9f7/nld@2026-02-12;11061058
Natuur	/join/id/regdata/gm1876/2026/9a82cc2201274c5e8ac7314f1df20771/nld@2026-02-12;11061058
Natuur	/join/id/regdata/gm1876/2026/b54897d7a87c4065b1482387faaeaf2f/nld@2026-02-12;11061058
Omgevingsnorm kampeerplaatsen	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/f9ff3e3c9a234581aa35ccc341a073c8/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/f9ff3e3c9a234581aa35ccc341a073c8/nld@2026-03-11;15552695
Ontwikkelingen in de transitiefase	~~/join/id/regdata/gm1876/2024/21d495ae9c064d5ca006d596d14c3555/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2024/21d495ae9c064d5ca006d596d14c3555/nld@2026-03-11;15552695

Plangebied Halsedijk 8 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/5fd850bbb84e49a1aec3eb61b18ca534/nld@2025-07-30;11354153
Plangebied Heisterboomsdijk 20-22 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/88803c78e67a4acaa7837a34d1fd3706/nld@2025-07-30;11354153
Plangebied Heurneweg 2-4 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/27c132f0eb134b259811d999b77bc63f/nld@2025-07-30;11354153
Plangebied Pluimersdijk 25-25B Halle	/join/id/regdata/gm1876/2024/2530af5d7b364aa78ca501714f58ab7a/nld@2025-01-13;12235845
Plangebied Pluimersdijk 45A Halle	/join/id/regdata/gm1876/2026/f05cf805ab8547b6af6718ab0d946800/nld@2026-02-12;11061058
Plangebied Prinsenmaatweg 12 Rha	/join/id/regdata/gm1876/2026/443d37f46ac946a2a8c38d3dbf323712/nld@2026-02-12;11061058
Plangebied Ruurloseweg 30-30a Zelhem	/join/id/regdata/gm1876/2026/1cc1c6e952c84d92a37f098f9588bc52/nld@2026-02-12;11061058
Plangebied Zanddijk 1 en 1a Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/9bad1ea2f9984137b057ad8b814ce5e8/nld@2025-07-30;11354153
Recreatiewoning	/join/id/regdata/gm1876/2025/2f1d1218d4f34a1e9e2612bcbb133c0a/nld@2025-07-30;11354153
Recreatiewoning	/join/id/regdata/gm1876/2025/9414517c43934b33b1175b02282ade30/nld@2025-07-30;11354153
Recreatiewoning - bijbehorend bouwwerk uitgesloten	/join/id/regdata/gm1876/2025/e27bcabe77d84ddc8e0dd2318255b946/nld@2025-07-30;11354153
Rioolleiding	/join/id/regdata/gm1876/2025/07dbe648b4ad4fd6bd3658c7a5879475/nld@2025-07-30;11354153
Rioolleiding	/join/id/regdata/gm1876/2025/ce2b169c64de4fbe82792bd7f592537b/nld@2025-07-30;11354153
Speciale bouwaanduiding - Hiddinks weide	/join/id/regdata/gm1876/2026/9e46f10ccd754b928ec07aa87de6f4e6/nld@2026-03-11;15552695
specifieke vorm van recreatie - 10	/join/id/regdata/gm1876/2026/5d25929820494f488c1bd2be909df80a/nld@2026-02-12;11061058
Specifieke vrom van recreatie - 43	/join/id/regdata/gm1876/2026/8c7c26282dd94cf1946ebdc51342cea7/nld@2026-02-12;11061058
Transportbedrijf Regelinklaan 1 - Hiddinks weide	/join/id/regdata/gm1876/2026/da17b3e33392450e86e8d4044267d841/nld@2026-03-11;15552695
Tuin	/join/id/regdata/gm1876/2026/3aae4fc35c084fa09b3f8634f19443c8/nld@2026-03-11;15552695

Venderinkweg 2 en 2A	/join/id/regdata/gm1876/2026/fb3e93655e9e414e8548c5e9d19d80ab/nld@2026-02-12;11061058
Verblijfsrecreatie	/join/id/regdata/gm1876/2026/536db2c798da49d885801866ee9e86ef/nld@2026-02-12;11061058
Verblijfsrecreatie	/join/id/regdata/gm1876/2026/749c469ec70f4d01b98cb6ae500c5a15/nld@2026-02-12;11061058
Verkeer	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/f4ec33c1f08544f3882a4acaef40b26b/nld@2025-07-30;11354153~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/f4ec33c1f08544f3882a4acaef40b26b/nld@2026-03-11;15552695
Verkeer (landelijk gebied)	/join/id/regdata/gm1876/2025/b81126f2d47147c1a0cf8ce901196322/nld@2025-07-30;11354153
Verkeer (stedelijk gebied)	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/43c7a123d2264a8c837aec3c83938125/nld@2025-07-30;11354153~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/43c7a123d2264a8c837aec3c83938125/nld@2026-03-11;15552695
Water	/join/id/regdata/gm1876/2026/3038f843df97420aa21ec9e3e29b416c/nld@2026-02-12;11061058
Water	/join/id/regdata/gm1876/2026/fededd8e447c473ba82569797d256cd7/nld@2026-02-12;11061058
Waterberging	/join/id/regdata/gm1876/2026/946d8a382ec84207befc1e1783f20dfd/nld@2026-02-12;11061058
Waterberging	/join/id/regdata/gm1876/2026/7b6470734d5948d5a4da67d7036062ec/nld@2026-02-12;11061058
Waterkering	/join/id/regdata/gm1876/2026/feb5ec262be0483983f8d9658140a8a3/nld@2026-02-12;11061058
Waterkering	/join/id/regdata/gm1876/2026/e8e5ac1b16d24863a68288aafa8a8a13/nld@2026-02-12;11061058
Wonen	~~/join/id/regdata/gm1876/2024/a8e60f636e01463483402ff63e8ee021/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2024/a8e60f636e01463483402ff63e8ee021/nld@2026-03-11;15552695
Wonen - 1	/join/id/regdata/gm1876/2025/ca615e850e274011ae6bccf670855b87/nld@2026-02-12;11061058
Wonen - Hiddinks Weide	/join/id/regdata/gm1876/2026/ded533944c5a4579b0daba315e932f81/nld@2026-03-11;15552695
Wonen - landelijk gebied	/join/id/regdata/gm1876/2026/49d4bc733c4f45fc89782fc4e1996495/nld@2026-02-12;11061058

Wonen (landelijk wonen)	/join/id/regdata/gm1876/2025/556887b350e64066b194998b7c4f50b2/nld@2026-02-12;11061058
Wonen (stedelijk)	~~/join/id/regdata/gm1876/2025/a15f2233670c479683497cfb4d5464ab/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2025/a15f2233670c479683497cfb4d5464ab/nld@2026-03-11;15552695
Wonen Regelinklaan 1 - Hiddinks weide	/join/id/regdata/gm1876/2026/37cc5090f17540e283058703ede73a2a/nld@2026-03-11;15552695
Wonen-stedelijk gebied-aantal woningen	~~/join/id/regdata/gm1876/2026/b3157cf4c0db4a4fb326ac0199736f34/nld@2026-02-12;11061058~~ /join/id/regdata/gm1876/2026/b3157cf4c0db4a4fb326ac0199736f34/nld@2026-03-11;15552695
Zorginstelling	/join/id/regdata/gm1876/2026/fc177d1da91b4d01a37a38b74afbbb0e/nld@2026-02-12;11061058

PPPPPPPP

Bijlage VIII wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage VIII Overzicht Documentenbijlagen

Landschappelijke inpassing Zanddijk 1 en 1a Halle	/join/id/regdata/gm1876/2024/5b122e19f14a4d1481956523f01e34bb/nld@2025-01-13;12235845
Landschappelijke inpassing Pluimersdijk 25-25B	/join/id/regdata/gm1876/2024/a262e8f6729b4beb94a16454f96936ed/nld@2025-01-13;12235845
Landschappelijke inpassing Heurneweg 2-4 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/1ca74113be53431fb9b803b569b71111/nld@2025-07-30;11354153
Landschappelijke inpassing Heisterboomsdijk 20-22 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/e2396978dd5b4876aba0e919d08e63aa/nld@2025-07-30;11354153
Verkennend bodemonderzoek Heisterboomsdijk 20-22 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/4a7286d30e3b46efa7b988921dd439c2/nld@2025-07-30;11354153
Landschappelijke inpassing Halsedijk 8 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/0a9531c7b45745c8a2d4bf4d39c2b1d0/nld@2025-07-30;11354153
Versterkingsplan Heurnedijk 2-4 Halle en Halsedijk 8 Halle	/join/id/regdata/gm1876/2025/f42fb207746d4f15b4b6123b98b35426/nld@2025-07-30;11354153
Landschappelijke inpassingsplan Pluimersdijk 45a Zelhem	/join/id/regdata/gm1876/2025/83bd49e284204df59e85f4312560ba27/nld@2026-02-12;11061058
Landschappelijk inrichtingsplan Prinsenmaatweg 12 Rha	/join/id/regdata/gm1876/2025/332e2e1dddcf49c89618dbdade4a6fa4/nld@2026-02-12;11061058
Versterkingsplan Ruurloseweg 30-30a Zelhem	/join/id/regdata/gm1876/2025/e1c002fff3204b26a83400db77a18e9c/nld@2026-02-12;11061058
Ecologisch onderzoek Hiddinks weide	/join/id/regdata/gm1876/2026/77ee7e36825f43c39d00a50ae9954b31/nld@2026-03-11;15552695
Beeldkwaliteitsplan Hiddinks weide	/join/id/regdata/gm1876/2026/6f3d7c548aed43ed96682f14f716db1e/nld@2026-03-11;15552695
Peilhoogte Hiddinks weide	/join/id/regdata/gm1876/2026/0dbe9ba8ffd64da7832f040171c90cc0/nld@2026-03-11;15552695
Sloopverplichting Regelinklaan 1 Hengelo	/join/id/regdata/gm1876/2026/c4fe6eb4be584d5485486f93f1eb00e1/nld@2026-03-11;15552695

QQQQQQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.156~~21.165 Toegelaten activiteiten – wonen

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

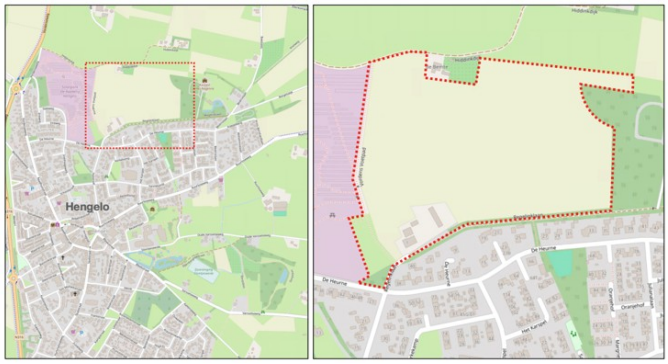
De gemeenteraad heeft in 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hierin wordt naast woningbouw binnen de bebouwde kom ingezet op het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. Op basis van de woningbouwambitie heeft het college op 1 februari 2022 vijf locaties aangewezen voor de woningbouwopgave, waaronder de locatie Hiddinks Weide in Hengelo.

Voorliggende omgevingsplanwijziging maakt de bouw van maximaal 205 woningen mogelijk. De ontwikkeling richt zich op woningen voor een brede doelgroep, waaronder starters en senioren, zowel in de huur als in de koop. De ambitie is om een duurzaam woonmilieu te realiseren, passend bij het dorpse karakter van Hengelo. Daarnaast wordt het voormalige agrarisch bedrijfsperceel aan de Regelinklaan 1 voorzien van een passende vervolgfunctie in de vorm van regulier wonen met kleinschalige bedrijvigheid.

Om het vorenstaande mogelijk te maken, dient het omgevingsplan van de gemeente Bronckhorst te worden gewijzigd. Voorliggend wijzigingsbesluit biedt de benodigde planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met deze wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordrand van Hengelo (Gld). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in Hengelo en ten opzichte van de directe omgeving

(Bron: PDOK)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Bronckhorst. Ter plaatse is sprake van het omgevingsplan van rechtswege, zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse van het plangebied uit de volgende documenten:

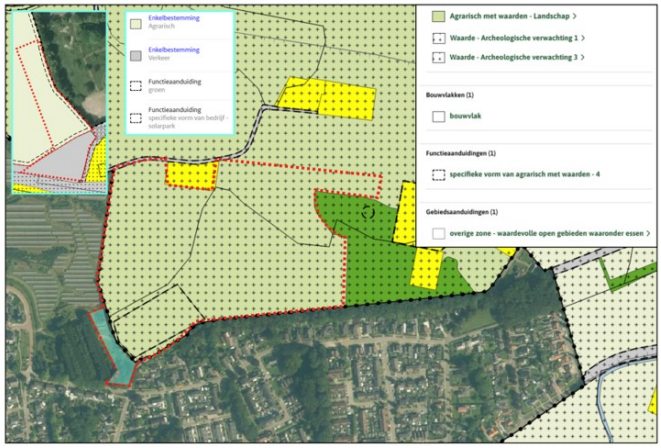
- Omgevingsplan gemeente Bronckhorst (in werking vanaf 2 januari 2024);
- Verordening op de afvoer van hemelwater gemeente Bronckhorst (geldend vanaf 9 februari 2023);
- Landelijk gebied Bronckhorst (vastgesteld op 17 mei 2017);
- Stedelijk gebied; Veegplan 2014-1B (vastgesteld op 31 maart 2016);

In voorliggend geval is met name het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' van belang. Op basis van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Daarnaast zijn ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3' opgenomen. De gronden binnen de agrarische bestemming zijn bestemd voor agrarische doelein-

den. De activiteiten die binnen het plangebied mogen worden uitgeoefend betreffen daarom voornamelijk het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen en ondergeschikte activiteiten. Ter plaatse van de Regelinklaan 1 is een bouwvlak aanwezig. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden gebouwd.

Het gehele plangebied is ten slotte voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevolle open gebieden waaronder essen'. Op agrarische gronden waar deze gebiedsaanduiding geldt is het toegestaan de gronden te beplanten met houtgewas, voor zover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 m. Tevens geldt in dit gebied een verbod op boom-, sier- en fruitteeltkwekerijen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst', dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'

(Bron: omgevingswet.overheid.nl)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het algemene ruimtelijke beleidskader weergegeven. De paragrafen bevatten samenvattingen van het rijksbeleid (paragraaf 2.1), provinciaal beleid (paragraaf 2.2), regionaal beleid (paragraaf 2.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 2.4).

Hoofdstuk 3 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande situatie (paragraaf 3.1), de randvoorwaarden voor het initiatief (paragraaf 3.2) en de beschrijving van het initiatief (paragraaf 3.3).

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft de toetsing van het beleidskader (paragraaf 4.1), omgevingsaspecten (paragraaf 4.2), volkshuisvestelijke aspecten (paragraaf 4.3), economische aspecten (paragraaf 4.4), maatschappelijke aspecten (paragraaf 4.5) en overleg en inspraak (paragraaf 4.6). Per uitvoerbaarheidsaspect wordt aangegeven in hoeverre het plan uitvoerbaar is op dat aspect. De laatste paragraaf (4.7) geeft een eindconclusie over de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten planonderdeel

In deze paragraaf wordt een juridische toelichting gegeven op de in dit planonderdeel opgenomen functies en activiteiten.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Hierin zijn diverse bijlagen bij de motivering van dit wijzigingsbesluit opgenomen.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om nationale doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. De NOVI spitst zich toe op die opgaven, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen. Eén van die opgaven is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De woningvoorraad

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen voor een redelijke prijs. Of dat in de praktijk nu huren of kopen betekent. Alleen, met je gezin of met anderen. In een huis met tuin of balkon, in een naar wens levendige of rustige omgeving. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Goed wonen betekent een fijne, leefbare omgeving en dat er genoeg woningen zijn voor iedereen en voor elke levensfase: van studentenkamers tot levensloopbestendige (zorg)woningen.

Goed wonen betekent ook dat je kwaliteit mag verwachten: van bouwers en verhuurders die hun werk goed en transparant doen. En dat de overheid optreedt tegen excessen. Het betekent ook dat wonen betaalbaar moet zijn: voor elke portemonnee een passende en gezonde woning, en een betaalbare overgang naar schone energie in je huis. Bij kwaliteit gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de woon- en leefomgeving.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De vergrijzing van de bevolking voegt een extra dimensie aan de bouwopgave toe. In sommige regio's speelt dat de bevolkingsaantallen teruglopen. In deze regio's is de opgave het behouden van een goede kwaliteit van de woningvoorraad, onder meer door sloop en renovatie van woningen van slechte kwaliteit. Daarnaast heeft de bouwkwaliteit van de woningvoorraad grote gevolgen voor de energiebehoefte en uitstoot van CO_2. Er is een grote opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO_2-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken.

Van opgaven naar prioriteiten

Opgaven kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Daar wordt het belang van de 'NOVI-aanpak' zichtbaar. Zo moeten meer woningen worden gebouwd en tegelijkertijd de bereikbaarheid en leefbaarheid in steden worden verbeterd. We willen de landbouwsector sterk houden en tegelijkertijd de milieudruk verminderen, de biodiversiteit herstellen en het landelijk gebied geschikt maken voor een CO_2-neutrale energievoorziening.

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

3. Sterke en gezonde steden en regio's

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Inleiding

Op 19 december 2018 stelden Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie en geactualiseerde Omgevingsverordening vast. Deze plannen gaan over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving (zie 2.2.2). In de Omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd (zie 2.2.4). Met de Omgevingsvisie en -verordening loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fy-

sieke domein, in gesprek met de omgeving. Wanneer het nodig is, actualiseert de provincie onderdelen van de Omgevingsvisie en -verordening. Latere aanpassingen zijn, indien van toepassing, in de navolgende paragrafen verwerkt.

2.2.2 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Doelstellingen, ambitie en visie

De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie. Wij benoemen wat voor ons van waarde is en wat we willen beschermen. En: we geven richting aan wat we willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen. Zo kunnen we met overtuiging en in vertrouwen de provincie doorgegeven aan volgende generaties. Een Gelderland van en voor ons allemaal en voor de kinderen van de toekomst.

Willen we Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, dan moeten we daar nu wat voor doen. We staan voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Uitdagingen die om antwoorden vragen. Daar hebben we elkaar voor nodig: inwoners, bedrijven, organisaties, overheden. De vraagstukken van nu zijn te groot en te ingewikkeld om los van elkaar aan te pakken. Niemand heeft de oplossing alleen in handen. Samen de krachten bundelen. Dat vraagt een andere rolinvulling, ook van ons. Steeds weer en meer samen met partners optrekken op basis van gelijkwaardigheid. En, waar dat kan en nodig is, het initiatief en de ruimte aan anderen laten. Of zelf de handschoen oppakken en doorpakken.

Om samen stappen te zetten, hebben we een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In onze Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijven wij dit vergezicht: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat wij samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie. En: dat ons helpt bij het gesprek over de keuzes die te maken zijn bij het vinden van concrete oplossingsrichtingen.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar wij aan willen werken. Dit doen wij door bij de uitoefening van onze taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geven wij hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'DOE-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geven we hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen wij werken en afwegingen maken.

Welke afwegingen we van geval tot geval maken? Graag nodigen wij u uit om met ons hierover in gesprek te gaan: over de keuzes die gemaakt moeten worden, de prioriteiten die we daarbij stellen en de acties die wij samen inzetten. En: om afspraken te maken en deze vast te leggen in uitvoeringsprogramma's waar we samen – ieder vanuit zijn of haar kracht en verantwoordelijkheid – aan werken. Zo geven we invulling aan de Gelderse Omgevingsvisie en realiseren we ons wensbeeld. Als koersen wijzigen en droombeelden veranderen, dan gaan wij opnieuw met u in gesprek en passen desgewenst de Gelderse Omgevingsvisie aan. De weg naar de toekomst is immers geen rechte lijn. Maar het begin van de toekomst is nu!

Ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Daarbij zijn gebieden en functies aangewezen. Deze blijven voortbestaan onder deze omgevingsvisie. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurge-

bieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de oude Omgevingsvisie Gelderland hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten, zoals het Regionaal Waterprogramma, de Handreiking Plussenbeleid en de Beleidslijn Windenergie.

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en het bouwen van woningen. Onze klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht (zie themakaart) en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Waterbeleid

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m^3/jaar. De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Milieubeleid

Een gezonde en veilige leefomgeving is de hoofdzaak van het milieubeleid. Dit vraagt om provinciaal beleid dat zorgt voor goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes. Gezondheidsschade, onacceptabele risico's en onaanvaardbare geur- en geluidhinder moeten worden voorkomen. Er wordt voldaan aan milieukwaliteitseisen. Spoedeisende bodemverontreiniging wordt gesaneerd. Ook is het van belang om op toekomstige ontwikkelingen te anticiperen, met name vanwege de energietransitie en klimaatverandering. Vooral in het stedelijk gebied kunnen de gevolgen hiervan van invloed zijn op de gezondheid. De provincie streeft naar een op gezondheid gericht benadering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu.

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend

netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingszones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura 2000-gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Verkeers- en vervoerbeleid

De provincie streeft naar een veilige, betrouwbare en duurzame mobiliteit, als hoofdzaak van het verkeers- en vervoersbeleid. Dit wordt benaderd als een systeem waarin verschillende mobiliteitsnetwerken op elkaar inwerken, ook over provinciegrenzen heen, ter ondersteuning van een sterke economie, welvaart en welzijn. Hierbij houden wij rekening met de kwaliteit van de leefomgeving, de doorstroming binnen elk netwerk en verkeersveiligheid. De provincie heeft specifiek aandacht voor de wisselwerking en knooppunten in het systeem en gaat uit van drie principes: voorkomen, benutten en bouwen. Dit gebeurt op basis van een meerjaren-investeringsagenda en met een regionale aanpak. Via die aanpak wordt het provinciaal beleid afgestemd op het beleid van het rijk en de gemeenten. Het beleid richt zich ook op een goede regionale ontsluiting over water en ontwikkelingen van de luchtvaart.

2.2.3 Actieplan Wonen

Het Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027 van de Provincie Gelderland wil het groeiende woningtekort in de provincie stevig aanpakken door zich te richten op versnelling van woningbouw, betaalbaarheid en flexibiliteit. Het woningtekort is opgelopen van ongeveer 4,3% in 2020 naar 5,1% in april 2024. De provincie werkt samen met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en het Rijk, en zet in op een programmatische aanpak met zes thema's, waaronder het versterken van gemeentelijke capaciteit, actief grondbeleid, het beter benutten van bestaande woningvoorraad en steun aan de bouwsector.

In het plan is voorzien in ruim twintig concrete acties tot eind 2027, waarvoor meer dan € 43 miljoen is uitgetrokken. Belangrijke speerpunten zijn het inzetten van een versnellingsteam om projecten vlot te trekken, het ondersteunen van transformatie van bestaand vastgoed, het versterken van de bouwketen en het opzetten van flexibele woonvormen. Tegelijk legt de provincie de nadruk op passende en toekomstbestendige woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, ouderen en mensen met een middeninkomen, en op een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling.

2.2.4 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. 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, verkeer en bodem. Voor de niet-grondgebonden landbouw stuurt de verordening op een 'plussenbeleid' (bovenwettelijke maatregelen) bij uitbreidingen. Een en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

2.3 Regionaal beleid

Er is een grote behoefte aan extra woningen om te voorzien in het aanzienlijke tekort. In het nationale programma is daarom vastgelegd dat er op de schaal van heel Nederland 900.000 woningen moeten worden bijgebouwd. De minister heeft de regie voor het sluiten van woondeals neergelegd bij de provincies. Op 13 oktober 2022 heeft de provincie Gelderland een bod tot het realiseren van 100.000 woningen in de hele provincie uitgebracht aan het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Woonagenda en woondeal

Op 16 juni 2025 wordt de Woondeal 1.1 ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de acht Achterhoekse gemeenten. De nieuwe Woondeal loopt van 2025 tot en met 2034 en in deze periode worden er in de Achterhoek 15.110 woningen toegevoegd. Voor gemeente Bronckhorst betekent dit een toevoeging van 1.550 woningen.

De belangrijkste afspraken uit de Achterhoekse woondeal zijn:

- Er worden in ieder geval 8.400 woningen in de Achterhoek gebouwd tot en met 2030, met daarbij ruimte om adaptief te programmeren tot ca. 11.500 woningen (totale ambitie van de Achterhoekse gemeenten).
- In het nationale volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen. Dat zijn woningen in de koop en in de huursfeer. In de Woondeals spreken we daarom af dat in ieder geval 66% (= 2/3) van de woningen thuishoren in deze categorie betaalbaar. Hiertoe behoren woningen in de sociale- en in de middenhuur en goedkope- en betaalbare koopwoningenIn de gemeente Bronckhorst worden circa 1.550 woningen gebouwd tot en met 2035.
- Om deze doelen te behalen, dient een aantal randvoorwaarden geborgd te zijn. Daarbij gaat het om: financiering van onrendabele toppen, investering in bereikbaarheid, voldoende ambtelijke capaciteit en stikstofruimte. Over deze voorwaarden zijn we als regio nog in gesprek met de Provincie en het Rijk. In regionaal verband wordt er gewerkt aan een goed woonklimaat in de Achterhoek, in samenwerking met de provincie Gelderland. Sinds 2019 gebeurt dit onder de vlag van de “8RHK Ambassadeurs”.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Bronckhorst 2035

De Omgevingsvisie Bronckhorst 2035 is op 24 februari 2022 vastgesteld. De kern van de visie is:

Bronckhorst twee keer zo mooi

Onze karakteristieke gemeenschappen en landschappen staan er in 2035 nóg beter voor. En hoe ziet het er dan uit in 2035? Onze dorpen en buurtschappen ontwikkelen zich, elk op hun eigen manier. Passend bij hun karakter en identiteit. Alle inwoners doen mee en dragen bij aan hun gemeenschap. Activiteiten, cultuur en tradities floreren. Er is ruimte om te ondernemen voor onze toonaangevende, technologische en ambachtelijke ondernemingen. Bronckhorst staat op de kaart als ontwikkelaar van gezonde en innovatieve agrofood producten. De banen die onze ondernemers creëren zorgen voor interessant en passend werk. Er zijn voldoende woningen om in de eigen gemeenschap te blijven wonen. In de dorpen of binnen 20 minuten fietsen vinden we de basisvoorzieningen om prettig te leven. Onze leefomgeving stimuleert meedoen, bewegen en ontmoeten.

Inwoners en bezoekers genieten van prachtige, veelzijdige landschappen. Kenmerkende groenstructuren, bomen, andere landschapselementen en ons rijke erfgoed zijn verder versterkt. Het natuurlijke systeem is op orde en veerkrachtig. De kwaliteit van bodem, water en lucht zijn goed en het landschap is in staat de effecten van het veranderende klimaat op te vangen. Boeren voeren er een gezonde bedrijfsvoering met zorg voor de omgeving en oog voor dierenwelzijn.

Zo gaven we invulling aan de vele opgaven die de komende vijftien jaar op ons afkomen. Bronckhorst zal veranderen. Er komen woningen, bedrijven en locaties voor de opwek van hernieuwbare energie. Gemeenschappen en landschappen veranderen mee, zoals ze al eeuwen mee veranderen. En zo wordt Bronckhorst de komende jaren alles bij elkaar twee keer zo mooi. Deze bovenstaande ambities vertaalden we in concrete doelen voor 2035. Deze doelen helpen ons bij het formuleren van concrete acties. En het al dan niet ondersteunen van initiatieven van inwoners. We monitoren de komende jaren in hoeverre we deze doelen bereiken en of we eventueel moeten bijsturen met nieuwe acties.

2.4.2 Woonvisie Bronckhorst 2025-2035

De herijkte woonvisie van de gemeente Bronckhorst voor de periode 2025-2035, getiteld “Ruimte voor goed wonen en leven”, richt zich op drie kernthema’s: woningbouwambitie, integrale samenhang van wonen-zorg-welzijn, en duurzaamheid en leefbaarheid.

In de eerste plaats erkent de visie de sterke druk op de woningmarkt in Bronckhorst, veroorzaakt door demografische ontwikkelingen zoals dubbele vergrijzing, stijgende woonlasten en toegenomen zorgvraag. Om deze opgaven het hoofd te bieden, zet de gemeente in op het toevoegen van 1.700 tot 2.200 woningen

tot 2035. Daarbij wordt nadrukkelijk gestuurd op kleinschalige, betaalbare woningen (zoals sociale huur en koop), met een extra prijscategorie “sociale koop” tot maximaal € 250.000 **voetnoot**.

Ten tweede legt de gemeente Bronckhorst in de herijkte visie een sterke verbinding tussen wonen, zorg en welzijn. De gemeente wil levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen stimuleren, zodat mensen langer in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen en zorg dichtbij ontvangen. Daarnaast is er aandacht voor doorstroming en diversiteit van woonvormen, ook met innovatieve en collectieve woonvormen, om tegemoet te komen aan verschillende doelgroepen.

Ten slotte focust de visie op duurzaamheid en leefbaarheid: Bronckhorst wil niet alleen uitbreiden, maar ook zorgen dat de woonomgeving toekomstbestendig is. Verdere verduurzaming van de woningvoorraad, slim gebruikmaken van bestaand vastgoed en inbreiding in kernen spelen daarbij een belangrijke rol. De gemeente kiest ervoor samen met inwoners, ontwikkelaars en corporaties op te trekken om de woonopgaven integraal op te pakken en uitvoering te geven aan de visie.

2.4.3 Welstandsnota

De herziening van de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel, het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Die beoordeling zelf is niet veranderd en betreft 'de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in zijn omgeving, van het bouwwerk op zichzelf en van de toegepaste details, materialen en kleuren'. Nieuw is de vaststelling van de nota door de gemeenteraad.

De welstandsnota bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. De reden voor dit nieuwe beleidsinstrument is én de gemeenteraad én de burger te betrekken bij het welstandsbeleid, zodat dit beleid voor een ieder inzichtelijk wordt.

De formulering luidt, dat de plannen moeten voldoen 'aan redelijke eisen van welstand'. Thans is het al lang niet meer zo dat overal op dezelfde wijze naar de plannen wordt gekeken; eerst wordt de aanvraag al getoetst aan het bestemmingsplan; in nieuwe plangebieden bepalen daarnaast beeldkwaliteitsplannen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. In beschermde stads- en dorpsgezichten wordt speciaal gelet op het historische kader. Wat 'redelijk' is voor welstand, hangt dus af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

De nota brengt samenhang in die toetsingskaders en de daarbij behorende criteria en presenteert deze overzichtelijk en inzichtelijk. Met vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar gebaseerd worden op de criteria die in de welstandsnota worden genoemd, tenzij er voor een deelgebied een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Voor Hiddinks Weide is het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in bijlage Beeldkwaliteitsplan daarom leidend.

2.4.4 Verkeersbeleid

Op 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Dit plan geeft zodanig sturing aan de ontwikkeling van de mobiliteit dat de kwaliteit van zowel de bereikbaarheid, de leefbaarheid als de verkeersveiligheid in de gemeente wordt gewaarborgd. Het GVVP is van cruciaal belang omdat hierin de toekomstige beleidskaders voor de gemeente Bronckhorst zijn vastgelegd. Er is onderscheid gemaakt in de volgende thema's:

- Verkeersveiligheid: eenduidige inrichting van wegen volgens de duurzaam veilig filosofie.
- Bereikbaarheid: definiëren van verkeersaantrekkende locaties (woon, werk of bijvoorbeeld recreatieve locaties), benoemen van routes tussen hoofdwegen en deze verkeersaantrekkende locaties, beschrijven van bereikbaarheidsniveaus, prioriteren van locaties.
- Leefbaarheid: benoemen van kwetsbare gebieden en robuuste wegen, beschrijven van acceptabele grenzen voor intensiteit, milieu en geluid en benoemen van voorwaarden.

2.4.5 Parkeerbeleid

Op 16 december 2013 hebben burgemeester en wethouders de 'beleidsregels 'Parkeernormen Gemeente Bronckhorst' vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 25 december 2013 in werking getreden. De beleidsregels bevatten parkeernormen die dienen als toetsingskader.

De parkeernormen geven aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor een bepaalde functie. Het kan gaan over woningen, kantoren en supermarkten maar bijvoorbeeld ook over een camping of een manege. Iedere functie heeft een eigen parkeernorm. De normen die in deze beleidsregels zijn opgenomen komen uit publicatie "kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW. Niet alle functies zijn opge-

nomen in de beleidsregels. Voor functies die niet in de beleidsregels staan hanteren wij als uitgangspunt de maximale norm uit de CROW publicatie 'kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie'.

Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet gekeken worden naar het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie. Is er sprake van een geheel nieuwe situatie dan moet de berekende parkeervraag in zijn geheel toegevoegd worden. Wanneer er sprake is van een functieverandering dan moet het verschil in parkeervraag tussen oude en nieuwe situatie worden toegevoegd. Vraagt de nieuwe functie om minder parkeerplaatsen dan hoeven de, eventueel, te veel aanwezige parkeerplaatsen niet verwijderd te worden.

3 Initiatief

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

In de prehistorie was de Achterhoek een onherbergzaam en spaarzaam bewoond gebied. Het landschap bestond in die oude tijd uit brede moerassen, begroeid met struikgewas langs de IJssel. Er zijn enkele hoger gelegen delen, zoals bij Aalten, Neede en Lochem en de 'hoogvlakte' waarop Hengelo en Zelhem liggen. De riviertjes stromen er van oost naar west. Mede door de lagere ligging dan aangrenzende gebieden ontstonden er uitgestrekte moerassen en veengebieden waar weinig plaats over bleef dat geschikt was voor menselijk bewoning.

Van Hengelo kan vermeld worden dat zij ontstaan is, zoals zovele dorpen op de zandgronden, als esdorp. Over de oudste ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo is, evenals dit bij andere oudere (kleine) dorpen in de Achterhoek het geval is, weinig met zekerheid bekend. Wel kan met grote zekerheid worden vermeld, dat Hengelo is ontstaan als nederzetting met een overwegend 'agrarisch' karakter. Dit zal waarschijnlijk een vrij losse schikking van boerderijen hebben ingehouden, waarbij met name op de hoger gelegen zandruggen de boerderijen en wegen lagen. Belangrijke factoren om zich juist op die plaatsen te vestigen kunnen geweest zijn een open plek in het woud (loo betekent woud) en de aanwezigheid van water. De hoger gelegen zandruggen, waarop Hengelo ligt, liggen namelijk ingeklemd tussen twee beekjes, te weten de Dunborgse Laak en de Kloosterlaak. De eerste van deze twee laken zal ten zuiden van de huidige kom van de gemeente gelopen hebben; de tweede, de Kloosterlaak, ten noorden van de kom.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

De radiale structuur is nog altijd kenmerkend voor Hengelo. Daar waar de oude verbindingswegen samenkomen ligt het hart van het dorp. Het centrum van Hengelo wordt gevormd door het gebied rondom de kerk en twee uitlopers: de Raadhuisstraat en de Spalstraat. In dit gebied is het merendeel van de winkels, de horeca en de maatschappelijke voorzieningen gelegen, zoals onder meer het gemeentehuis, het politiebureau, de bibliotheek en drie kerken.

Niet alleen aan de oostkant, maar ook aan de noordrand wordt Hengelo begrensd door een landschappelijk fraai gebied. De Regelinklaan is een onverharde weg die wordt begeleid door hoge bomen rijen. Aansluitend liggen wat bosjes en historische boerderijen. De cultuurhistorische waarde van dit gebied is hoog. Iets verder richting provinciale weg vormt nieuwbouwwijk De Kwekerij de begrenzing van het dorp. Komende vanuit de richting Vorden is alleen de kerktoren van Hengelo zichtbaar, de rest ligt verborgen achter opgaand groen.

Afbeelding 3.1 geeft de ruimtelijke structuur van Hengelo weer. Met de rode contour is tevens de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ligging van het plangebied in Hengelo

(Bron: PDOK)

3.1.3 Functionele structuur

Hengelo kent een compact en gevarieerd centrumgebied met winkels, horeca en zakelijke dienstverlening aan voornamelijk de Spalstraat en Raadhuisstraat met enkele kleine uitlopers naar de omliggende straten. Aan de noordkant van het centrumgebied is een voorzieningencluster gesitueerd met onder andere twee supermarkten. Bedrijvigheid binnen de kern komt incidenteel voor en is veelal kleinschalig van aard, met uitzondering van het auto/motorbedrijf en het rietdekkersbedrijf op binnenterreinen van het dorp aan Prunusstraat en Aaltenseseweg. Vrijwel alle bedrijvigheid is geconcentreerd op het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern.

De functies wonen, voorzieningen binnen de wijken, groen, recreatie, sport en bedrijventerrein zijn onder de ruimtelijke structuur behandeld en binnen de kern gefixeerd. Voor functiemenging lenen zich twee gebieden: de historische kern en de linten. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten.

Het plangebied zelf ligt aan de noordrand van Hengelo en is in de huidige situatie onbebouwd. De te ontwikkelen locatie is circa 10,5 ha groot en is in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Het plangebied wordt begrensd door Solarpark de Kwekerij aan de westzijde, de Hiddinkdijk aan de noordzijde en de Regelinklaan aan de zuidzijde. Aan de oostkant van het plangebied ligt Huis Het Regelink. In afbeelding 3.2 is met een straatbeeldfoto een impressie van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 3.2: Straatbeeldfoto huidige situatie

(Bron: BGSV)

3.1.4 Hydrologie

Binnen de plannen is de hydrologische situatie in kaart gebracht en verwerkt in het ruimtelijk raamwerk voor de ontwikkeling. De grootste waterberging komt in het laagste deel van het gebied om zo min mogelijk op te hoeven hogen (en verlagen). De watergang (Hengelose beek) langs de Regelinklaan blijft intact en behoudt haar functie. Parallel aan de Regelinklaan heeft het plan een eigen wadi zone en deze zal niet worden aangesloten op de sloot langs de Regelinklaan maar ter plaatse bij de planentree bij de Heurne. Ook zal een stuw in deze afvoersloot worden geplaatst om het water zoveel mogelijk in het plangebied te houden.

Het zuidoostelijk deel van het terrein zal moeten worden opgehoogd. Dat is ongeveer een kwart van het uitgeefbaar terrein. Er is onderzocht dat door middel van een sluitende grondbalans het hele exploitatiegebied kan worden ontwikkeld. Verwacht wordt zelfs dat er grond over blijft. De zandige (uitkomende) grond kan worden herverwerkt onder de wegen. Tevens zijn de gevolgen van extreem weer onderzocht en ook meegenomen in het ruimtelijk raamwerk voor Hiddinks Weide. Ten noorden van de Regelinklaan 1 wordt een nieuwe wadi zone aangelegd. Deze zal worden aangesloten op de watergang parallel aan de planentree. In paragraaf 4.2.9 wordt nader ingegaan op de afstemming van het plan met het waterschap.

3.1.5 Landschaps- en natuurwaarden

Vanwege de ligging aan de rand van Hengelo geeft het plangebied vorm aan de overgang van de bebouwde kern naar het open landschap. Een landschap met oude boerderijen, lichte glooiingen, bosjes, houtwallen en landgoederen. Dit cultuurlandschap bestaat uit dekzandreliëf met dekzandruggen- en kopjes. De hoger gelegen delen in het kampenlandschap zijn ontstaan door jarenlange bemesting door boeren. De tussengelegen lagere delen waren geschikt voor begrazing. Het resultaat is een landschap dat zich laat afwisselen door cultuurgronden: weilanden, bolle akkers met daartussen bosjes, houtsingels en andere natuurelementen. Deze zijn duidelijk af te lezen binnen het plangebied en daar omheen.

De landschappelijke kenmerken vormen de basis voor de transformatie van het gebied naar een landschappelijke woonbuurt. De iets lagere ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving is tevens een belangrijke aanleiding om extra ruimte te reserveren voor waterberging en om te kiezen voor een klimaatadaptieve inrichting met wadi's. In paragraaf 4.2.10 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is op basis van het omgevingsplan van rechtswege voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3' waarmee de ter plaatse archeologische verwachtingswaarden zijn beschermd. Hoe hiermee wordt omgegaan in dit plan, wordt in paragraaf 4.2.11 nader toegelicht.

3.2 Planbeschrijving

3.2.1 Ruimtelijke visie

Voor de ontwikkeling van Hiddinks Weide liggen zowel kansen als opgaven. De opgaven bestaan met name uit het ontwikkelen van deze locatie met respect voor de nabijgelegen landgoederen, het behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en het zorgvuldig omgaan met de belangen uit de omgeving. In de ruimtelijke visie voor Hiddinks Weide wordt beschreven hoe met de verschillende belangen wordt omgegaan, om zo te komen tot een inpassing die zo veel mogelijk rekening houdt met de belangen van de direct omwonenden en kansen biedt voor de inwoners van Hengelo of daarbuiten, om door te stromen of een nieuwe passende woning te vinden. Tijdens de participatie-bijeenkomsten is gebleken dat er een enorme vraag naar starters- en seniorenwoningen is.

De landschappelijke ligging draagt bij aan de toekomstige woonkwaliteit. De te realiseren woonomgeving wordt gekarakteriseerd als een landschappelijke dorpsuitbreiding in een landelijk gebied. Het wordt een woonmilieu met een dorpse schaal dat goed past bij de sfeer van de landgoederen. Hiddinks Weide wordt een groene buurt waar het rustig wonen is met een centrale waterrijke groenzone waar veel ruimte is voor ontmoeting van buren en andere dorpsbewoners. Om de dorpse kwaliteit te behouden en om verschillende doelgroepen te bedienen worden in het plan verschillende type woningen gerealiseerd. De grote verscheidenheid aan woningen draagt bij aan een dorpse sfeer en een kleinschalig karakter. In het plan zal veel aandacht zijn voor woningtypen die aansluiten op de woningbehoefte van starters en senioren. In afbeelding 3.3 is het beoogde stedenbouwkundig plan opgenomen. Het stedenbouwkundig plan is tevens opgenomen in bijlage (Stedenbouwkundig plan) van deze ruimtelijke motivering.



Afbeelding 3.3: Stedenbouwkundig plan

(Bron: Adviesbureau Haver Droeze)

3.2.2 Programma

De omgevingsplanwijziging gaat uit van de realisatie van maximaal 205 woningen. Het plan voorziet in een mix van woningtypes in lijn met de wettelijke afspraken met de regio, de provincie en de rijksoverheid. Concreet vertaalt het programma zich in een mix van duur, middenduur en betaalbaar, om een zo breed mogelijke doelgroep te bedienen. Daarbij ligt de grootste druk op de woningmarkt in Hengelo op woningen voor starters en senioren. Er wordt voorzien in rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige (semi)bungalows, vrijstaande woningen en een kleinschalig appartementencomplex. Ook worden er beneden-bovenwoningen gerealiseerd waar beneden een senior kan wonen en boven een starter of alleenstaande.

Een substantieel deel van het totale woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het goedkope/betaalbare segment en als sociale huurwoning, zodat er voldoende aanbod is voor starters en senioren. Het te realiseren programma wijkt in beperkte mate af van de in de regionale woondeal vastgelegde programmatische percentages, in aansluiting bij de lokale ruimtelijke, demografische en marktomstandigheden en in overeenstemming met de Regionale Woondeal 2022-2030 zoals deze ten tijde van de ontwikkeling van het plan van toepassing was. Omdat de totale regionale opgave met dit plan niet in het geding komt en de afwijking past binnen de bandbreedte die in de woondeal wordt toegestaan voor maatwerk op projectniveau, is de afwijking beleidsmatig verantwoord.

In onderstaande tabel is het te realiseren programma weergegeven. Opgemerkt wordt dat planologisch wordt voorzien in 205 woningen, het daadwerkelijk te realiseren aantal kan lager uitvallen. Onderstaand is het beoogde programma weergegeven, uitgaande van 205 woningen.

Koop/huur	Type woning	Oppervlakte	Aantal
Sociale huur	appartement	50-70 m2	21
Sociale huur	rijwoning	80-90 m2	23
Sociale huur	beneden-bovenwoning	50-60 m2	8
Sociale huur	rijwoning senioren	90-100 m²	5
Betaalbare koop	beneden-bovenwoning	50-60 m2	20
Betaalbare koop	rijwoning	90-110 m2	54
Vrije sector koop	rijwoning senioren	80-90 m2	4
Vrije sector koop	rijwoning	115-120 m2	32
Vrije sector koop	twee-onder-een-kap	130-160 m2	36
Vrije sector koop	vrijstaand	140-160 m2	2
Totaal			**205**

Ten slotte maakt het perceel aan de Regelinklaan 1 onderdeel uit van de voorgenomen planwijziging. Planologisch is hier nog sprake van een agrarisch bouwvlak, terwijl er feitelijk geen agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Met de voorgenomen wijziging wordt voorzien in een passende woonfunctie. Tevens worden de huidige nevenactiviteiten, bestaande uit het stallen van één vrachtwagen ten

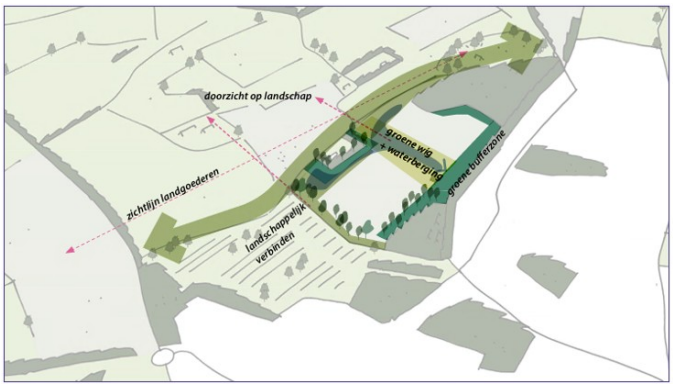
behoeve van een transportbedrijf, vastgelegd in deze wijziging. De nog aanwezige voormalige agrarische opstallen worden gesloopt en het perceel wordt landschappelijk ingepast.

3.2.3 Inpassing in het landschap

De groene kwaliteit van de locatie wordt vooral ontleend aan het open karakter en weidse uitzicht op het landschap in combinatie met opgaande beplantingsstructuren rondom het plangebied. Het struweel behorende bij Het Regelink vertegenwoordigt samen met de beplantingsstructuur van de Regelinklaan een hoge landschappelijke waarde. Niet alleen als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen, maar ook omdat dit het leefgebied is van diverse diersoorten.

Het maken van een passende en bijzondere nieuwe dorpsrand is onlosmakelijk verbonden met het behoud en het versterken van het landschap en de aanwezige groenstructuren. De beplantingsstructuren en hoogteverschillen in het gebied vormen de basis voor het raamwerk. De laagte centraal in het plangebied vormt een interessante aanleiding voor een laaggelegen centrale groenzone met veel ruimte voor waterberging, klimaatadaptatie en verblijven en spelen voor kinderen. Uitgangspunt is dat het hemelwater in zijn geheel wordt afgekoppeld van het riool. Dat betekent dat hemelwater op een natuurlijke wijze dient te infiltreren in de bodem. Dit geldt voor water van bebouwde delen in het plangebied maar ook voor water dat via omliggende hogere delen incidenteel naar het lager gelegen gebied stroomt. Hiervoor dient binnen het plangebied voldoende ruimte voor wadi's en natuurlijke waterberging aanwezig te zijn. Tevens ontstaat hiermee een opening centraal in het plangebied die doorzicht geeft op het buitengebied.

Er wordt zorgvuldig omgegaan met aanwezige landschappelijke kwaliteiten en rekening gehouden met de inpassing van de bestaande solitaire boom in het plangebied. Deze is ingemeten en zal in het groen worden ingepast. De centrale groenzone en de groene verbindingszone aan de noordzijde van het plangebied krijgen een verlaagd maaiveld, waarbij de bodem van de wadi's circa 1,2m lager ligt dan het toekomstige maaiveldpeil van de omliggende woonstraten. De plantsoenen dienen tevens als belangrijke plek voor waterberging. In afbeelding 3.4 is voorgaande schematisch weergegeven.



Afbeelding 3.4: Groene en blauwe kwaliteiten van het plangebied

(Bron: BGSV)

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Toetsing aan beleidskader

4.1.1 Rijksbeleid

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een gevarieerde woonwijk met een diversiteit aan woningen in een landelijke omgeving. Met het plan wordt een belangrijke stap gezet in het oplossen van de woningbehoefte van de gemeente Bronckhorst. Met de groenblauwe inrichting en de duurzame gedachte waarmee de nieuwe wijk ontwikkeld wordt, houdt het plan daarnaast rekening met de aspecten 'duurzaamheid' en 'gezondheid'. Hiermee past het plan binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes zoals verwoord in de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is.

In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'. Hierin wordt geconcludeerd dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, dit niet kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 205 woningen. Daarmee is zonder meer sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage (Notitie ladder voor duurzame verstedelijking) van deze motivering. Hieruit is gebleken dat het plan voldoet aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

4.1.2 Provinciaal beleid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking en derhalve ook niet in strijd met de beginselen van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Het plan ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of een Groene Ontwikkelingszone.

Voor dit plan zijn met name artikel 5.34, 5.64 en 5.85 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 5.34 (beschermen Landschap Gelderse streken: Achterhoek)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek.

Op basis van de in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen bijlage waarin de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen zijn beschreven, bevat het plangebied enkele specifieke eigenschappen. Belangrijke ontwikkeldoelen zijn onder andere:

- Rijke afwisseling van grondgebruik resulteert in een halfopen coulisselandschap: weide en akkergronden, oude bouwlanden (grote en kleine open essen), houtwallen, hagen en singels, landgoederen en landgoederenzones, bos- en natuurterreinen, beken, laken en weteringen.
- Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij) lanen, historische tuin, bos en landerijen. Zelfstandig of in zones gegroepeerd;
- Een landschap van dorpen, kleine kernen en buurtschappen. Bij stedelijke opgaven is het behoud van het karakteristieke dorpenlandschap van belang, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de stadsranden.

Het plan Hiddinks Weide draagt in hoge mate bij aan het behoud en de versterking van het karakteristieke dorpenlandschap en de ruimtelijke kwaliteit van de stadsrand. De ontwikkeling vormt een zorgvuldige overgang tussen de bebouwde kern en het open, historische cultuurlandschap met dekzandreliëf, houtwallen, bosjes en landgoederen, waarbij bestaande landschappelijke structuren leidend zijn voor de inrichting. Door het gebied te transformeren tot een landschappelijke woonbuurt blijven de openheid, zichtlijnen en cultuurhistorische waarden behouden, onder meer door het onbebouwd laten van gronden aan de noordzijde ten behoeve van zicht op de Meeninkhoeve. Bestaande solitaire bebouwing aan de randen wordt met groene bufferzones zorgvuldig ingepast, zodat deze herkenbaar blijft in het landschap. Historische routes en laanstructuren, zoals de Regelinklaan en het onverharde deel van de Hiddinkdijk, behouden hun landschappelijke uitstraling, terwijl nieuwe infrastructuur terughoudend en landschappelijk wordt vormgegeven. Met een klimaatadaptieve inrichting, waarin wadi's en groene open ruimten een prominente plek krijgen, wordt niet alleen ingespeeld op wateropgaven, maar wordt ook de landschappelijke beleving versterkt. Zo sluit de ontwikkeling aan bij de regionale ambitie om waardevolle landschappen rondom steden en dorpen te behouden en wordt de verstedelijkingsopgave op een landschappelijk verantwoorde en kwalitatief hoogwaardige wijze opgevangen.

Het plan houdt zonder meer rekening met de vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en

b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Zoals blijkt uit de toetsing van het voornemen aan het regionale en gemeentelijk (woon)beleid in de ladderonderbouwing in bijlage (Notitie ladder voor duurzame verstedelijking), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

Dit aspect wordt in paragraaf 4.2.10 nader behandeld.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de beleidsdoelstelling van provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en past binnen de regelgeving van de Omgevingsverordening.

4.1.3 Regionaal beleid

Binnen het regionaal beleid zijn met name de regionale woonagenda en regionale woondeal voor de Achterhoek van belang. Binnen de laddertoets, die is opgenomen in bijlage (Notitie ladder voor duurzame verstedelijking) van deze motivering, worden de uitgangspunten uit de woonagenda benoemd. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze bijlage. Het voornemen sluit aan bij de woonafspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

4.1.4 Gemeentelijk beleid

De inpassing van Hiddinks Weide wordt gemaakt met respect voor het landhuis Het Regelink en de zichtlijn richting de Hiddinkdijk en landgoed Meeninkhoeve. De groene randen en het bosplantsoen behorende bij Het Regelink, worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp. Hiermee past de ontwikkeling binnen de ambities van de Omgevingsvisie van de gemeente Bronckhorst.

Met het woningbouwproject wordt ingespeeld op een actuele en aantoonbare woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Eén en ander is reeds beoordeeld in de bij deze motivering opgestelde ladderonderbouwing. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage (Stedenbouwkundig plan). Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid conform de Woonvisie.

Ten aanzien van andere gemeentelijk relevante thema's, zoals klimaat, water en cultuurhistorie, wordt in de navolgende paragrafen verder ingegaan op de wijze waarop binnen het plan met deze thema's wordt omgegaan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Milieueffectrapportage

4.2.1.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een

plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

4.2.1.2 Situatie plangebied

De beoogde ontwikkeling valt onder een project als opgenomen in kolom J11: 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Op basis van kolom 3 en 4 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht in het geval een omgevingsplan de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project mogelijk maakt. Met deze wijziging is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvoor een plan-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Ten behoeve van het voornemen is een aanmeldnotitie plan m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in bijlage (Aanmeldnotitie plan m.e.r.-beoordeling) van deze ruimtelijke motivering. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat het voornemen niet gepaard gaat met significant negatieve milieueffecten.

4.2.1.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

4.2.2 Duurzaamheid

4.2.2.1 Algemeen

In 2030 wil de gemeente Bronckhorst energieneutraal zijn. Dit betekent dat er net zoveel duurzame energie wordt opgewekt als verbruikt. Inwoners, lokale ondernemers en maatschappelijke organisaties leveren een belangrijke bijdrage aan deze gezamenlijke energie-opgave. Zo wordt gewerkt aan een duurzame en leefbare woon- en werkomgeving, waar iedereen zich thuis voelt en aan mee kan doen. De Routekaart Bronckhorst Energieneutraal 2030 is een daadkrachtig actieplan om samen met inwoners, ondernemers en organisaties te werken aan de energie-opgave. De routekaart geeft de kaders aan waaraan initiatieven voor opwek van zonne- en windenergie moeten voldoen, op welke manier de samenleving wordt betrokken bij plannen en wat de ruimtelijke randvoorwaarden en procedures zijn. De gemeente wil graag dat er duurzaam wordt gebouwd. Bijvoorbeeld door zuinig gebruik van energie, grondstoffen en ruimte en door beperking van afval.

4.2.2.2 Situatie plangebied

De gemeentelijke duurzaamheidsambities en de ambities op het gebied van klimaatadaptief bouwen zijn hoog en sluiten feilloos op elkaar aan. Op de locatie is rekening gehouden met behoud van de bestaande solitaire eik en een grote oppervlakte en capaciteit voor waterberging. De klimaatadaptieve inrichting is niet alleen een grote woonkwaliteit voor de nieuwe woonbuurt, maar zorgt er ook voor dat het een duurzame gebiedsontwikkeling wordt die lang bestand is tegen klimaatverandering. Daarnaast biedt het aanleggen van wadi's de mogelijkheid om het hemelwater in zijn geheel af te koppelen van het riool en op natuurlijke wijze te infiltreren. De wadi's hebben daarnaast een hoge biodiversiteit. Bij incidentele extreme neerslag dienen de wadi's als buffer om overloop van water naar de omgeving te voorkomen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met hoge eisen op het gebied van energie en voorzien van zonnepanelen (BENG). De materialen waarmee gebouwd wordt zijn duurzaam en de architectuur is hoogwaardig uitgewerkt, zodat de woningen zeer lang mee gaan en geliefd blijven. In de stedenbouwkundige structuur wordt voorrang gegeven aan fietsers en voetgangers en wordt ingezet op het minimaliseren van verharding en autoverkeer.

4.2.2.3 Conclusie

Het plan past binnen de doelstellingen van de gemeente Bronckhorst op het gebied van duurzaamheid.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op

een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.3.2 Situatie plangebied

De bodemkwaliteit is in voorliggend geval inzichtelijk gemaakt middels de uitvoering van diverse bodemonderzoeken. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage (Bodemonderzoeken) van deze onderbouwing. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Conclusies

Middels de uitgevoerde onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied. Voor wat betreft de onderzochte grond bestaan op basis van de diverse (bodem)onderzoeken vanuit milieuhygiënische oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling. In de regels van het omgevingsplan kan daarom de bodemfunctieklasse ‘wonen’ aan de gronden worden toegekend.

4.2.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.4 Geluid

4.2.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

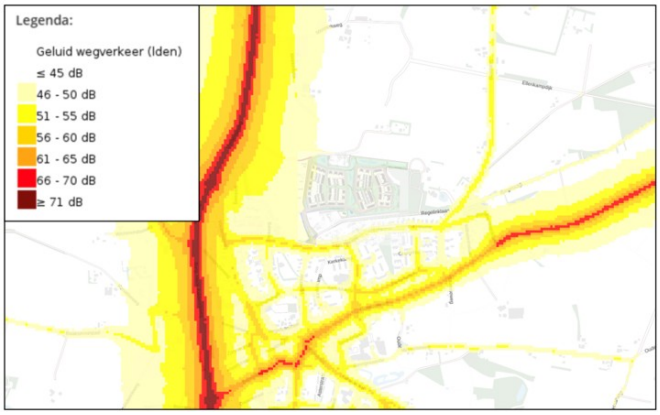
In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

4.2.4.2 Situatie plangebied

De voorliggende ontwikkeling voorziet in woningbouw. Woningen zijn aangewezen als geluidgevoelige gebouwen en behoeven daarom bescherming tegen geluid afkomstig van geluidbronnen van buitenaf. Hieronder wordt het plan getoetst aan geluidhinder door wegen, spoorwegen en industrie. De overige geluidbelastende activiteiten komen in paragraaf 4.2.7 aan bod.

Geluid door wegen

Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een weg. Hierdoor is een akoestisch onderzoek naar eventuele geluidshinder van wegen niet noodzakelijk. Uit de geluidskaarten van de Atlas Leefomgeving, waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 4.1, blijkt ook dat ter plaatse geen sprake is van een geluidsbelasting hoger dan de standaardwaarde van 50 dB.



Afbeelding 4.1: Geluid door wegen

(Bron: Atlas Leefomgeving)

De voorliggende ontwikkeling kan daarnaast ook indirecte akoestische effecten veroorzaken. Dit aangezien de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen toeneemt, waardoor er sprake kan zijn van een toename van het geluid op de al bestaande, omliggende woningen. De indirecte akoestische effecten zijn beoordeeld aan de hand van het in bijlage (Akoestisch onderzoek indirecte effecten) opgenomen akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen langs de aan - en afvoerwegen in de huidige situatie varieert tussen de 0 en 48 dB in Lden. Het geluid door wegen verschilt per woning en is onder andere afhankelijk van de ligging/afstand ten opzichte van de weg en de verkeersintensiteit op het nabijgelegen wegvak. Op iedere woning wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting na realisatie van het woningbouwplan stijgt. Op geen van de woningen wordt echter in de toekomstige situatie de standaardwaarde van 53 dB Lden overschreden.

Aangezien het geluid op de gevels de 53 dB niet overschrijdt hoeft geen verdere afweging van belangen en maatregelen plaats te vinden.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek voor het woningbouwplan Hiddinks Weide, blijkt dat:
- er geen sprake is van indirecte akoestische effecten in de zin van de Omgevingswet;
- het optredende geluid door wegen vanwege het wegverkeer aanvaardbaar is;
- er geen wettelijke verplichting bestaat om maatregelen te treffen om het geluid op de gevels te beperken.

De nabijgelegen N316 is een provinciale weg met een geluidproductieplafond (gpp). Hiermee bewaakt de provincie Gelderland, als beheerder van de weg, de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid. De provincie is verantwoordelijk voor het monitoren van het plafond en treft maatregelen bij een (dreigende) overschrijding. Als gevolg van het voornemen neemt de hoeveelheid verkeer in noordelijke zuidelijke richting toe met naar schatting respectievelijk 300 en 500 verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.2.14). De huidige verkeersaantallen betreffen 8.480 en 7.300. De toename is daarmee dusdanig klein dat dit naar verwachting niet zal leiden tot een overschrijding van het gpp.

Geluid door spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op ruim 5 kilometer ten noorden van het plangebied. Dit aspect behoeft dan ook geen verdere aandacht.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

4.2.4.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

4.2.5.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b Bkl valt een activiteit die betrekking heeft op de realisatie van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

Gelet op de aard en omvang van het voornemen, in vergelijking met deze gevallen, is er zonder meer sprake van een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De NIBM tool zoals opgenomen in afbeelding 4.2 toont dit ook aan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1371
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,52**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,13**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.2: Geschatte bijdrage van het plan aan de luchtverontreiniging

(Bron: RIVM)

4.2.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.6 Geur

4.2.6.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

4.2.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort in de huidige planologische situatie tot het buitengebied van de gemeente Bronckhorst. De meest nabijgelegen locatie waar geurbelastende activiteiten kunnen worden uitgeoefend, bevindt zich op circa 180 meter ten noorden, aan de Mokkinkdijk 3. Hier is het mogelijk om landbouwhuisdieren zonder geuremissie te houden.

Op basis van artikel 22.101 van het omgevingsplan bedraagt de afstand tussen deze activiteit en een geurgevoelig object:
- minimaal 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ligt;
- minimaal 100 meter indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ligt;

De te realiseren geurgevoelige objecten behoren na realisatie tot de bebouwde kom, waardoor de afstand minimaal 100 meter dient te bedragen. Hier wordt in dit geval aan voldoen. Daarmee is er in het kader van het aspect ‘geur’ sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de omliggende agrarische bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect ‘geur’ is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.7 Bedrijven en milieuzonering

4.2.7.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit

is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan. Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast. In voorliggend geval geldt voor het plangebied de oude systematiek. Hierna wordt de ontwikkeling op basis hiervan getoetst.

4.2.7.2 Situatie plangebied

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het plangebied ligt op de overgang van bebouwde kom naar buitengebied. De omgeving kenmerkt zich vooral door woningen en agrarische percelen. Daarom kan de omgeving worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt:

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Daarnaast wordt aan de Regelinklaan 1 al geruime tijd één vrachtwagen gestald ten behoeve van een transportbedrijf. Dit wordt in de regels van dit omgevingsplan vastgelegd. Aangezien het alleen gaat om het stallen van een vrachtwagen, is er geen sprake van een milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. Woningen zijn hierin aangemerkt milieugevoelige functie.

In de bebouwde kom van Hengelo, ten zuiden van het plangebied, bevinden zich geen noemenswaardige milieubelastende activiteiten. Circa 180 meter ten noorden bevindt zich een grondgebonden agrarisch

bedrijf. De geurhinder afkomstig van dit bedrijf is in paragraaf 4.6 reeds behandeld. Ten aanzien van het aspect 'geluid' geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Ten slotte grenst het plangebied aan een zonnepark. De onderdelen van een zonnepark die voor geluidhinder kunnen zorgen betreffen de omvormers. Deze staan in voorliggend geval op ruim 60 meter afstand, wat meer dan voldoende is om hier geen geluidhinder van te ondervinden.

Ter plaatse van de woningen zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is er geen sprake van enige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van omliggende activiteiten.

4.2.7.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde activiteiten.

4.2.8 Omgevingsveiligheid

4.2.8.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

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

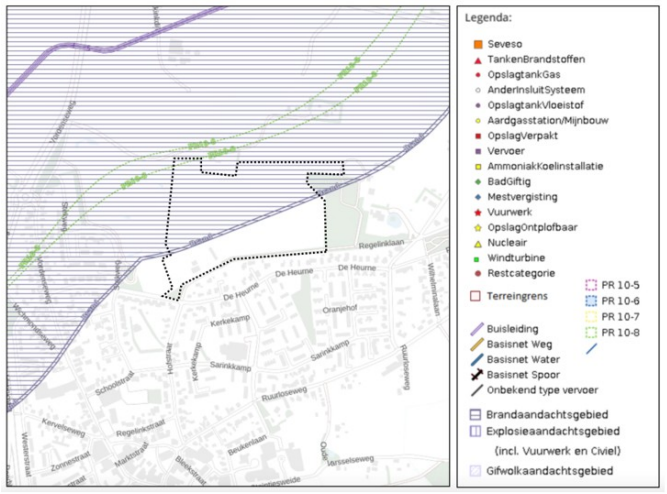
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

4.2.8.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de EVE Signaleringskaart zijn de risico's in en rondom het plangebied in kaart gebracht. In afbeelding 4.3 zijn de risicobronnen in de omgeving in kaart gebracht. Het plangebied is indicatief aangeduid met de zwarte contour.



Afbeelding 4.3: Uitsnede risicokaart

(Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de analyse blijkt dat het plangebied zich binnen het brandaandachtsgebied (BAG) van een buisleiding bevindt. Conform art. 5.15 van het Bkl dient het groepsrisico nader te worden beschouwd. Indien een ontwikkeling is toegelaten door het omgevingsplan, wordt voldoende rekening gehouden met het groepsrisico als wordt gewaarborgd dat:

1. het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is, of;

2. maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties.

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de

aandachtsgebieden, in dit geval alleen het explosieaandachtsgebied. Deze gereedschapskist

bestaat uit de volgende maatregelen:
- Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied.
- Aanvullende risicocommunicatie.
- Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron.
- Vlucht- en schuilmogelijkheden.
- Omgevingsmaatregelen.

Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied

Het plangebied ligt op ca. 370 m van de buisleiding en daarmee buiten de 100%-letaliteitscontour. Wel ligt het plangebied voor het merendeel binnen het BAG. Realisatie op een grotere afstand is realistisch gezien niet mogelijk binnen het plangebied.

Aanvullende risicocommunicatie

Om de zelfredzaamheid van de nieuwe bewoners van de woningen te verhogen, kunnen deze bewust worden gemaakt over de risico's van de buisleiding. Bij de huur/ koopovereenkomst kan bijvoorbeeld een bijsluiter worden meegeleverd met een beschrijving van de mogelijke handelingsperspectieven in geval van calamiteit.

Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron

Het plangebied betreft de realisatie van maximaal 205 nieuwe woningen. Op basis van de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' wordt voor de aanwezigheid van het aantal personen per woning uitgegaan van 2,4 personen per woning, waarvan in de dagperiode de helft van de mensen aanwezig is.

Naar verwachting neemt het aantal personen in de omgeving in de dagperiode daarom toe met 205*2,4*0,5 = 246 personen en in de nachtperiode met 492 personen. De toename van de personendichtheid is een logisch gevolg van de ontwikkeling waardoor het beperken van de personendichtheid geen optie is.

Vlucht- en schuilmogelijkheden

De woningen binnen het plangebied bevinden zich buiten de 100%-letaliteitscontour van de buisleiding. Gebouwen buiten de 100%-letaliteitscontour kunnen in geval van een calamiteit bescherming bieden aan personen die zich in de gebouwen bevinden. In geval van een calamiteit bij de buisleiding kan men ook vluchten in tegengestelde richting van het ongeval.

Omgevingsmaatregelen

Omgevingsmaatregelen, bijvoorbeeld met betrekking tot de blusvoorzieningen, kunnen behaald worden door gebruik te maken van de nabijgelegen wateren. Het plaatsen van extensieve maatregelen, zoals het plaatsen van een aarden wal, worden niet realistisch geacht, gezien de afstand van het plangebied tot de buisleiding.

Verder schrijft artikel 5.2 uit het Bkl voor dat, om de gevolgen van ongevallen te beperken, in ieder geval rekening dient te worden gehouden met:

1. het voorkomen, beperken en bestrijden van branden, rampen en crises;

2. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en

3. de geneeskundige hulpverlening aan personen.

De veiligheidsregio kan hierover advies geven. Uiteindelijk moet de gemeente besluiten of aanvullende maatregelen nodig zijn om mensen binnen het aandachtsgebied te beschermen tegen een ongewoon voorval. Aangezien er geen zeer kwetsbare gebouwen mogelijk worden gemaakt, is het aanwijzen van een brandvoorschriftengebied niet noodzakelijk.

4.2.8.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

4.2.9 Water

4.2.9.1 Algemeen

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. In het waterbeheerprogramma zijn de volgende verantwoordelijkheden van het waterschap uiteengezet:

- Beheren en onderhouden het grondwater en het water in beken, sloten en riviertjes. De zorg voor schoon water en zuiveren rioolwater. Controleren of iedereen zich aan de regels houdt. Gebiedsinrichting zo uitvoeren dat het beter tegen de klimaatverandering kan.
- Kijken naar omgeving en hoe deze het beste kan worden ingericht. Uitgaande van dat het gebied beter kan tegen te nat maar ook tegen te droog weer. Hulp aanbieden zodat inwoners, bedrijven en andere overheden beter kunnen omgaan met de gevolgen van extreem weer.
- Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dijken worden zo onderhouden dat er ruimte is voor meer verschillende soorten planten en dieren.
- In 2025 wekt het Waterschap alle energie die ze gebruiken zelf op. Ze gebruiken en verspillen zo min mogelijk grondstoffen en stoten veel minder broeikasgassen uit. Hiervoor worden sommige werkwijzen aangepast en wordt gebruik gemaakt van steeds meer nieuwe technieken.
- Zorgen voor schoon water in beken en sloten, voor mensen en voor dieren en planten. Het rioolwater wordt steeds schoner gemaakt. Sommige plekken worden geschikt gemaakt voor bijzondere planten en dieren. De andere wateren mogen in ieder geval niet viezer worden.

4.2.9.2 Situatie plangebied

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is in overleg met het waterschap Rijn en IJssel inzichtelijk gemaakt in een waterhuishoudkundig plan, opgenomen in bijlage (Waterhuishoudkundig plan) van deze motivering.

Bergingsopgave

Voor ontwikkelingen binnen de (nieuwe) bebouwde kom moet het volume van de waterbergende voorziening zodanig groot zijn dat een bui T100+10% (ongeveer 80 mm) kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde waterbergende volume kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (in dit geval 56.705 m^2) te vermenigvuldigen met 80 mm (dus 0,08m). De minimaal benodigde berging wordt daarmee berekend op 4.536 m^3. De daadwerkelijk ontworpen berging is ongeveer 15.000 m^3, en volstaat dus ruim.

Met hydraulische rekenmodellen is gesimuleerd waar het regenwater heen stroomt bij extreme regenval in zowel de huidige situatie als de beoogde toekomstige situatie. De modellen zijn doorgerekend met een extreme regenbui die statistisch eens in de 100 jaar voorkomt: het T100-scenario. Met het T100-scenario is berekend dat Hiddinks Weide dankzij het ontwerp meer water kan worden geborgen dan in de huidige situatie. De ontworpen wadi's en watergangen compenseren dus de ophogingen. Het ontwerp zorgt er daarmee voor dat de kans op wateroverlast of schade door extreme neerslag in de toekomstige situatie afneemt. De geplande woningen en wegen van Hiddinks Weide zijn daarmee klimaatbestendig. De stuw wordt ten slotte zo ontworpen dat er maximaal 1,6 l/s/ha wordt afgevoerd richting de Hengelose beek in het T100 situatie.

Bodemhoogte

De wadi's worden zo ontworpen dat de bodemhoogte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt. Zo komen de wadi's nooit langdurig vol grondwater te staan. De GHG's in het gebied zijn in het najaar van 2024 bepaald op circa 11,7 m NAP. In het waterhuishoudkundig plan is de gewenste minimale stuwhoogte bepaald op 12,3 NAP, zodat grondwater niet onnodig wordt afgevoerd. Het woningpeil is ontworpen op 13,3 NAP, één meter boven de maximaal gemeten grondwaterstand, dus dat leidt niet tot overlast.

In het onderzoek is ook gekeken wat het nieuwe ontwerp doet met de grondwatersituatie in het gebied. Op basis van de analyse worden geen nadelige effecten voor de omgeving verwacht. Er wordt geen grondwaterverlaging of -verhoging verwacht, en er is geen risico op aanvullende kwel of wegzijging.

4.2.9.3 Conclusie

Het plan houdt in voldoende mate rekening met de waterhuishoudkundige belangen.

4.2.10 Klimaat

Omdat het Nederlandse klimaat aan verandering onderhevig is, is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het aspect klimaatadaptatie wordt meegenomen. Om de mogelijke risico's nu en in de toekomst in beeld te brengen, is een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd. Relevante onderwerpen hierin zijn hittestress, wateroverlast, droogte/ bodemdaling en waterveiligheid. Deze is opgenomen in bijlage (Quickscan klimaatadaptatie) van deze motivering.

In de quickscan is ingegaan op het geldende klimaatbeleid voor het gebied, de uitdagingen voor en rondom het gebied als gevolg van klimaatverandering en de kansen voor klimaatadaptatie. De quickscan geeft een eerste inzicht in de uitdagingen als gevolg van het veranderende klimaat, maar ook in de kansen die binnen en rondom het plangebied liggen op het gebied van klimaatadaptatie. De quickscan biedt geen directe concrete oplossingen, maar schetst mogelijke richtingen die in het verdere planproces en in het op te stellen waterhuishoudkundig plan kunnen worden meegenomen.

Aangezien plan Hiddinks Weide is gelegen in een iets lager deel van Hengelo (Gld) en klimaatadaptatie steeds belangrijker wordt voor nieuwe plannen is er vroegtijdig contact gezocht met het waterschap Rijn en IJssel en zijn zij betrokken in de planvorming. De gemeente heeft in het stadium van de visievorming al adviesbureau Nelen en Schuurmans gevraagd om mee te denken en te adviseren ten aanzien een goede waterberging en waterbeheersing. Aan de hand van een 3D-computersimulatie is plan Hiddinks Weide getest op wateroverlast, op basis van de maatgevende bui die eens in de 100 jaar voorkomt. Het plan heeft deze test met verve doorstaan en de rapportage is toegevoegd aan de ruimtelijke motivering.

De situatie voor de omgeving van plan Hiddinks Weide verbetert zelfs door de aanleg van plan Hiddinks Weide.

Binnen de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is het nieuwe watersysteem zo opgezet dat het regenwater zo lang mogelijk in het gebied wordt vastgehouden en alleen bij stevige buien water loost via een stuw op de watergang parallel aan de Heurne. Door het water vast te houden in het plangebied kan deze tegelijk worden gebruikt om voor verkoeling te zorgen in warmteperiode, waarmee een bijdrage wordt geleverd op het gebied van hittestress. Ten slotte wordt binnen het stedenbouwkundig plan qua materiaalgebruik zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen waarmee een koel binnenklimaat in de woningen wordt gerealiseerd.

Het voornemen houdt daarmee in voldoende mate rekening met de risico's op het gebied van klimaatverandering.

4.2.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.11.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

4.2.11.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

De gemeente Bronckhorst heeft de archeologische verwachtingswaarden in de gemeente vastgelegd in dubbelbestemmingen in de bestemmingsplan, onderdeel uitmakend van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bouwactiviteiten waarbij bouwwerken groter dan respectievelijk 250 m^2 en 5.000 m^2 worden opgericht. Deze onderzoeksgrenzen worden in voorliggend geval overschreden. Om deze reden is door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage (Archeologisch onderzoek) van deze onderbouwing. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

<u>Archeologische onderzoeksresultaten</u>

In vrijwel het gehele plangebied is een profielopbouw aangetroffen die karakteristiek is voor natte omstandigheden. Zo zijn in het zuidelijke plangebied beekeerdgronden en lage enkeerdgronden aangetroffen. In het noordelijke plangebied zijn (natte) veldpodzolgronden aanwezig met een Bh- en/of BC-horizont, die zich tot grote diepte voortzet. In het zuidelijke plangebied overheersen enkeerdgronden, die vanwege de meerdere subhorizonten een meer uitgesproken ontwikkeling hebben doorgemaakt die vaak karakteristiek zijn voor oude bouwlanden. In het centrale en zuidwestelijke deel zijn profielen aangetroffen, die onder net wat drogere omstandigheden zijn ontstaan. In het zuidwestelijke plangebied is mogelijk op twee plekken een oude cultuurlaag aangetroffen. In het plangebied overwegen nattere omstandigheden, maar er zijn gradaties in, waardoor delen van het terrein net wat bruikbaarder waren als bouwland. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kunnen mogelijk nog archeologische resten verwacht worden in het zuidwestelijke en het centrale plangebied. Deze resten kunnen heel goed off-site sporen zijn. Omdat het wellicht om een latere ontginning gaat is de archeologische verwachting voor het zuidwestelijke en centrale plangebied middelhoog vanaf de Late Middeleeuwen. De archeologische verwachting voor vroegere perioden wordt laag ingeschat voor dat deel van het hele plangebied. De rest van het plangebied heeft een algemeen lage archeologische verwachting.

4.2.11.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

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

Hiddinks Weide bevindt zich nabij cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden. De omliggende cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht in de in bijlage (Analyse cultuurhistorische waarden) opgenomen notitie. Het landhuis op Het Regelink aan de Regelinklaan 3 is een Rijksmonument.

Wat betreft de invloed van het plan op de omliggende cultuurhistorische waarden is dit minimaal. De zichtlijnen vanaf bijvoorbeeld Landhuis Het Regelink en Het Meenink worden niet aangetast. De cultuurhistorische waarden in het plangebied: boskamer, solistische eik, Vordense voetpad worden allen teruggebracht, versterkt en behouden in het projectgebied. Door de al minstens 180 jaar oude eik te behouden wordt er rekening gehouden met de historische waarde van deze boom. Het is waardevol en in cultuurhistorisch oogpunt een meerwaarde om de boskamer in het ontwerp van het plan ‘Hiddinks Weide’ terug te laten keren. Het verdient aanbeveling om de woningen in het gedeelte ‘Weidezicht’ landschappelijk goed in te passen, zodat de dorpsrand groen blijft.

4.2.11.4 Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek kan het plangebied vrij worden gegeven. Tevens is met de inpassing van de woningen rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden door geen woningen voor Het Regelink te plaatsen en door de zichtlijnen tussen de monumenten vrij te houden. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in voldoende mate rekening houdt met de aspecten ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorie’.

4.2.12 Flora en fauna

4.2.12.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

4.2.12.2 Gebiedsbescherming

<u>Natura 2000-gebieden</u>

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het Gelders Natuurnetwerk in Gelderland, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich op circa 7,4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijvoorbeeld geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen, is door BJZ.nu een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage (Onderzoek stikstofdepositie) van deze motivering.

Uit de rekenresultaten blijkt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het plangebied valt niet binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Gezien de aard en omvang van het voornemen (wonen) wordt geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de GO en het GNN.

4.2.12.3 Soortenbescherming

Vanwege de beoogde ontwikkeling is inzicht benodigd in de effecten op het leefgebied van beschermde soorten. Deze effecten zijn beoordeeld middels de in bijlage (Onderzoek soortenbescherming) opgenomen natuurwaardenonderzoeken. Hieruit is gebleken dat verder onderzoek wenselijk is om inzicht te krijgen in welke voorzieningen eventueel getroffen moeten worden om negatieve effecten voor flora en fauna uit te sluiten. Deze aanvullende onderzoeken zijn inmiddels gestart en zullen bij de besluitvorming over het wijzigingsplan betrokken worden.

Naast bovenstaande uitkomsten zal als onderdeel van deze ontwikkeling in ieder geval worden voorzien in mitigerende maatregelen ten behoeve van het leefgebied van de marters en vleermuizen. Ten aanzien van kleine marterachtigen zal de verbinding is het zuidwesten van het plangebied behouden te worden. Deze verdwijnt door de aanleg van de toegangsweg. Als compenserende maatregel wordt hiervoor een matertunnel aangelegd. Dit is weergegeven in onderstaande afbeelding. Op deze wijze wordt de verbinding tussen het bosgebied ten westen, de nieuw aan te leggen groene zones binnen het plangebied en het zonnepark ten oosten met elkaar in verbinding gehouden, zodat de marterachtigen niet worden beperkt in hun migratiemogelijkheden.



Afbeelding 4.4: Locatie martertunnel

(Bron: Eelerwoude)

Ten aanzien van vleermuizen staat in ieder geval vast dat met het huidige ontwerp verlichting op de bosrand aan de zuid- en zuidoostzijde dient te worden voorkomen vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in de boomholtes. Hiervoor wordt een verlichtingsplan opgesteld waarmee het gebied aantrekkelijk blijft/wordt voor vleermuizen. De uitvoering van het verlichtingsplan wordt in de regels van het omgevingsplan geborgd.

4.2.12.4 Conclusie

In de regels van deze omgevingsplanwijziging zal met een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd dat het verboden is om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van de beoogde activiteiten zonder:

- de aanleg van de martertunnel;
- het uitvoeren van het verlichtingsplan voor vleermuizen;
- de uitvoering van de nadere onderzoeken naar de aan- of afwezigheid van de das, buizerd, sperwer, ransuil en kamsalamander en de aanleg en instandhouding van eventuele mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn;
- Ter plaatse van de Regelinklaan 1: de uitvoering van de nadere onderzoeken naar de aan- of afwezigheid van vleermuizen, steenmarter en bunzing en de aanleg en instandhouding van eventuele mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn.

Indien een omgevingsvergunning voor de flora en fauna activiteit benodigd is, zal deze bij de provincie Gelderland moeten worden aangevraagd met een daarbij behorend inrichtingsplan waarin de compenserende maatregelen worden vastgelegd.

4.2.13 Gezondheid

4.2.13.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom

het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

4.2.13.2 Situatie plangebied

De woonwijk wordt ingepast met voldoende groen en water. Uit deze motivering is ten slotte gebleken dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, hetgeen ook uit de bijbehorende milieukundige onderzoeken in gebleken.

De gronden liggen daarnaast nabij agrarische gronden. Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Door de wind kunnen deze middelen in de omgeving worden verspreid. Dit heet drift. Drift van gewasbeschermingsmiddelen kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen regels in de wet die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een spuitzone genoemd. Het realiseren van verblijfsruimten zoals (tuinen bij) woningen, speelplaatsen of andere terreinen waar langdurig menselijk verblijf mogelijk is binnen die spuitzone, kan tot problemen leiden. Dit vanwege de mogelijke effecten van de gewas- en bestrijdingsmiddelen op de gezondheid.

Het plangebied ligt ten oosten en ten zuiden van gronden waar agrarische activiteiten zijn toegestaan. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst', dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Bronckhorst, is in artikel 42.1 opgenomen dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of boomkwekerijen waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in (onder andere) een zone van 50 meter rondom woonbestemmingen. De omliggende agrarische gronden wordt daarmee reeds beperkt door de al aanwezige woonbestemmingen, specifiek de Hiddinkdijk 2, 4-4a en 6.

Met de voorgenomen planwijziging zal een klein deel van de beoogde woningen dichterbij de agrarische gronden komen, waarmee er planologisch sprake is van een kleine beperking. Gelet op de grootte van het perceel en de hiervoor beschreven al aanwezige beperking is het echter niet voorstelbaar dat de gronden nog worden gebruikt voor de inzet van gewasbeschermingsmiddelen. Door de beoogde plannen wordt de agrariër daarmee niet verder in haar bedrijfsvoering beperkt.

Om voldoende rekening te houden met de gezondheid van de toekomstige bewoners en met het milieu wordt, in overeenstemming met de doelstellingen van de Ow en in aansluiting bij de bestaande jurisprudentie, de voorgenoemde regeling van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' beleidsneutraal overgenomen in de regels van dit wijzigingsbesluit. Met het opnemen van een aanduiding de kaart waar deze regels gelden wordt daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners geborgd. Hiermee is sprake van een zorgvuldige belangenafweging, conform artikel 2.1 lid 4 en artikel 4.2 lid 1 Ow, tussen meerdere belangen, te weten de woningbouwbehoefte, de gezondheid van (toekomstige inwoners) en de belangen van omliggende agrariërs.

4.2.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

4.2.14 Infrastructuur en openbare ruimte

4.2.14.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

4.2.14.2 Situatie plangebied

<u>Parkeren</u>

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. De gemeente Bronckhorst heeft parkeernormen die in 2013 zijn opgesteld. Daarom is door Goudappel gevraagd om een parkeeronderbouwing op te stellen voor het plan, rekening houdend met

de meest recente inzichten ten aanzien van parkeren. Deze onderbouwing is opgenomen in bijlage (Parkeeronderbouwing Hiddinks Weide) van deze motivering.

Voor de beoogde woningcategorieën uit het voorlopige functieprogramma is per categorie onderzocht wat het gemiddelde autobezit in Hengelo is. Alle passende parkeernormen voor de woningen in het functieprogramma vallen binnen de bandbreedtes van de betreffende woningcategorieën in de nieuwste CROW-publicatie.

beoogde woningtype Hiddinks Weide	passende parkeernorm bewoners	bezoekersnorm	passende parkeernorm totaal
sociale huurappartementen 60 m²	0,65	0,2	0,85
sociale huur, beneden-bovenwoningen	0,65	0,2	0,85
sociale huurwoningen, rijwoning senioren	1,10	0,2	1,30
sociale huurwoningen, rijwoning 90-100 m²	1,10	0,2	1,30
betaalbare koop, beneden-bovenwoningen 50-60 m²	1,35	0,2	1,55
betaalbare koop, rijwoning 90-110 m²	1,50	0,2	1,70
vrije sector koop, rijwoning senioren 90-100 m²	1,50	0,2	1,70
vrije sector koop, rijwoning, 115-120 m²	1,65	0,2	1,85
vrije sector koop, twee-onder-een-kap 130-150 m²	2,00	0,2	2,20
vrije sector koop, vrijstaand 130-150 m²	2,10	0,2	2,30

In het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Bronckhorst wordt ook voor bewonersparkeren uitgegaan van verouderde parkeerkencijfers. Voor alle woningcategorieën geldt dat de gemeentelijke parkeernormering hoger ligt dan de passende parkeernormen op basis van autobezit. Ter indicatie: op basis van het voorlopige functieprogramma zijn conform gemeentelijk beleid circa 459 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners en op basis van de passende parkeernormen zijn circa 331 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners. In het ontwerp zijn momenteel 350 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte op basis van het daadwerkelijke autobezit. Het parkeeraanbod in het plangebied is opgenomen in afbeelding 4.5.



Afbeelding 4.5: Parkeeraanbod in Hiddinks Weide

(Bron: Adviesburo Haver Droeze)

Belangrijk om op te merken is dat door het hanteren van het daadwerkelijke autobezit als uitgangspunt voor parkeernormen, er sprake is van volledig vraagvolgend parkeerbeleid (er is zodoende geen sprake van een sturend parkeerbeleid).

Verkeersgeneratie

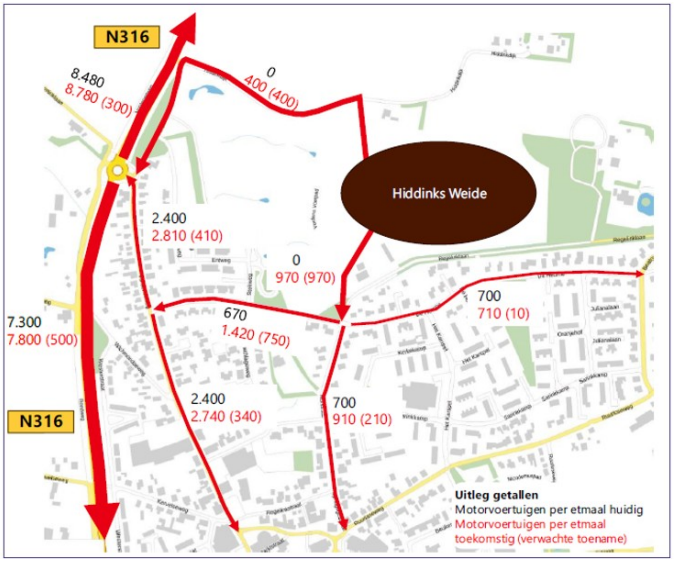
Het effect van het voornemen op de verkeerssituatie is onderzocht aan de hand van een verkeerskundig onderzoek. Deze rapportage is opgenomen in bijlage (Verkeerskundig onderzoek) van deze ruimtelijke motivering.

Op basis van de oriëntatie van het verkeer in Hengelo - zoals bepaald in de ontsluitingsstudie van 2023 – en de wijze waarop de twee ontsluitingsroutes in het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt, is de verkeersgeneratie toegedeeld aan het verkeersnetwerk in Hengelo. Oorspronkelijk was de verwachting dat bij een ontsluiting aan de noord- en zuidzijde al het verkeer richting de N316 via de Hiddinkdijk (noordelijke route) zou gaan rijden. Gegeven de interne structuur in de wijk, waarbij het oostelijk deelgebied aan de zuidzijde wordt aangesloten op het westelijk deelgebied is dat minder aannemelijk. Vandaar dat in de

huidige studie is uitgegaan van een gelijke verdeling van het verkeer van/naar de N316 over beide routes. 50% rijdt in dat geval via De Heurne en 50% via de Hiddinkdijk. De overige verkeersstromen ontsluiten via het zuiden en verdelen zich, op dezelfde wijze als in 2023 voorzien, over het netwerk van Hengelo.

In afbeelding 4.6 is het totale verkeerseffect van Hiddinks Weide op de verschillende ontsluitingswegen weergegeven. Het grootste deel van het gemotoriseerd verkeer zal via de zuidzijde, via De Heurne, het gebied uitrijden. Een groot deel daarvan rijdt in westelijke richting naar de Vordenseweg.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van de gemeente Bronckhorst zijn richtlijnen opgenomen voor de maximale gewenste capaciteit op verschillende wegen. Pas wanneer die waarde wordt overschreden kan worden gekeken of er een knelpunt ontstaat waar een oplossing voor gezocht moet worden. Het GVVP hanteert een maximum capaciteit van 2.000 motorvoertuigen op erftoegangswegen en 5.000 op erftoegangswegen met een sociale/economische functie, zoals de Vordenseweg. Als gevolg van de ontwikkeling van Hiddinks Weide wordt op geen enkele weg de grenswaarde benaderd. De wegen kunnen de verwachte intensiteit aan.



Afbeelding 4.6: Toedeling verkeer en nieuwe verkeersintensiteiten

(Bron: Roelofs Groep)

Voor de rotonde waar de Vordenseweg en de N316 elkaar kruisen en het kruispunt tussen de Vordenseweg en de Heurne is een robuustheidsanalyse uitgevoerd. Deze kruispunten worden als gevolg van de mogelijke woningbouw namelijk het zwaarst belast. Uit beide analyses is gebleken dat er geen problemen zullen ontstaan voor wat betreft de doorstroming en de afwikkeling van de gevraagde capaciteit.

4.2.15 Leidingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

Uit een ingediende KLIC-oriëntatie melding is de ligging van de kabels en leidingen inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan ligt ten westen van het plangebied een 8-bar gasleiding. Gasleidingen hebben een veiligheidsafstand waarbinnen geen werkzaamheden mogen plaatsvinden wanneer deze een werkdruk hebben van minimaal 40 bar. Op basis hiervan en van de beschikbare risicokaarten, zie ook paragraaf 4.2.8, kan worden geconcludeerd dat deze gasleiding geen belemmering vormt. Tevens wordt er op minimaal 40 meter afstand van deze leiding gebouwd. In en om het plangebied zijn dan ook geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijke rechtsstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

Het aspect leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen.

4.3 Volkshuisvesting

In het gemeentelijke woonbeleid is de gemeentelijke ambitie geformuleerd op het gebied van het woonbeleid. Hierin is in de ambitie uitgesproken om tussen 2025 en 2035 tussen de 1.700 en 2.200 woningen te realiseren. Het voornemen draagt bij aan deze ambitie. Kwalitatief voorziet de ontwikkeling in de behoefte van meerdere doelgroepen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de ladderonderbouwing in bijlage 3. Het plan voldoet daarmee aan de volkshuisvestelijke kaders van de gemeente Bronckhorst.

4.4 Economisch

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

4.5 Maatschappelijk

Op het gebied van het voorzien in een concrete woningbehoefte levert het plan een maatschappelijke bijdrage. Bij het opstellen van de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig plan is daarnaast een uitgebreid participatietraject gevoerd. Participatie van omwonenden bij de totstandkoming van de ruimtelijke visie is gestart met een eerste avond op 14 november 2022 (kennismaking). Deze avond is gevolgd door een ingelaste avond over de locatiekeuze (19 december 2022). Daarna is in drie avonden in 2023 (27 maart, juni en 31 oktober) de ruimtelijke visie in overleg met omwonenden opgesteld. Van alle avonden is een verslag gemaakt. Deze verslagen zijn openbaar gemaakt via de website van de gemeente Bronckhorst.

Op 27 november 2024 is het eerste voorlopige stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Inwoners, directe betrokkenen, woningcorporaties en de ontwikkelaars waren hierbij aanwezig. De uitkomsten zijn verwerkt in een 2e versie van het stedenbouwkundig plan, die op 4 juni 2025 is gepresenteerd aan een belanghebbenden en belangstellenden. De verslagen van deze bijeenkomsten, alsmede het vervolg van het gehele traject, zijn te vinden op de site van Hiddinks Weide, waarmee open en transparant wordt gedeeld hoe de participatie is vormgegeven en hoe er met de opbrengsten is omgegaan om te komen tot een optimale invulling van het plangebied.

4.6 Overleg en inspraak

4.6.1 Overleg

De omgevingsplanwijziging is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit onder andere de provincie Gelderland, het waterschap Rijn en IJssel en de VNOG. Het waterschap is betrokken bij het opstellen van de uitgangspunten en maatregelen zoals deze in het waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.9.

4.6.2 Inspraak

Dit wijzigingsbesluit wordt voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Wanneer in deze periode zienswijzen worden ingediend, wordt daar in deze paragraaf verslag van gedaan.

4.7 Eindconclusie

Op basis van de toetsing aan het relevante beleid en de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving wordt geconcludeerd dat er met voorliggende ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Juridische aspecten planonderdeel

5.1 Inleiding

In deze paragraaf komen de juridische aspecten aan bod die betrekking hebben op de functies die voorkomen voor dit plan. De regels voor Hiddinks Weide worden toegevoegd aan hoofdstuk 21 van het omgevingsplan van de gemeente Bronckhorst. Dit hoofdstuk bevat regels die nodig zijn voor gewenste ontwikkelingen omdat deze ontwikkelingen in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

5.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving

Agrarisch en Agrarisch met waarden – Landschap

Enkele agrarische gronden ten noorden en ten westen van het plangebied zijn in deze herziening meegenomen. Binnen dit gebied wordt juridisch geborgd dat het verboden is om de gronden te gebruiken tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bomenkwekerijen waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet. Overig agrarisch gebruik blijft conform de huidige situatie toegestaan. De mogelijkheden voor het solarpark zijn conform de geldende planologische situatie opgenomen.

Groen

De gronden rondom de woningen en de infrastructuur zijn voorzien van de functie ‘Groen’. Deze gronden mogen hoofdzakelijk worden gebruikt voor groenvoorzieningen, water en speelvoorzieningen.

Tuin

De gronden ten oosten van de woonfunctie aan de Regelinklaan 1 zijn voorzien van de functie ‘Tuin’. Deze gronden mogen worden gebruikt voor tuinen ten dienste van de aangrenzende functie ‘Wonen’.

Verkeer

De wegen rondom de woonpercelen zijn voorzien van de functie ‘Verkeer’. Deze gronden mogen worden gebruikt voor voorzieningen als wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Wonen

De te realiseren woningen worden voorzien van de functie ‘Wonen’. Deze functie wordt tevens toegekend aan het perceel aan de Regelinklaan 1. Binnen deze functie mogen gronden onder andere worden gebruikt voor woondoeleinden en aan huis verbonden beroep of aan huis verboden bedrijven en bed & breakfast. Het perceel aan de Regelinklaan 1 is tevens deels voorzien van een locatie ‘Transportbedrijf Regelinklaan 1 Hengelo’. Binnen dit werkingsgebied is het toegestaan om één vrachtwagen te stallen ten behoeve van de activiteiten van het ter plaatse gevestigde transportbedrijf.

In de regels zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het uitvoeren van de nadere ecologische onderzoek en voor het uitvoeren van het nader bodemonderzoek.

5.3 Bouwen

In de bouwregels zijn de regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen en overkapping zijnde. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de gronden met de functie ‘Wonen’. De woningen dienen te worden gerealiseerd in het opgenomen bouwvlak. De te realiseren woningen zijn voorzien van een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Ook is er, met uitzondering van het appartementencomplex, een goothoogte opgenomen van 6,5 meter.

Verder is een maximum aantal wooneenheden van 205 woningen vastgelegd ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Deze 205 woningen worden conform de volgende verdeling gerealiseerd:

a. 28% sociale huurwoningen;
b. 32% betaalbare woningen, waarvan 10% van het totaal programma goedkope woningen;
c. 40% vrije sectorwoningen.

Voor de te realiseren woningtypes is vastgelegd dat woningen aaneengebouwd of twee-aaneen worden gebouwd. De locatie van het appartementencomplex is vastgelegd middels de bouwaanduiding ‘gestapeld’;

hier mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. Vier plaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van de locatie ‘specifieke bouwaanduiding’: hier worden woningen vrijstaand of twee-aaneen gebouwd. Ter plaatse van de locatie ‘aaneengebouwd’ mogen woningen ten slotte uitsluitend aaneengebouwd worden gebouwd.

I Overzicht Documentenbijlagen

Stedenbouwkundig plan	/join/id/pubdata/gm1876/2026/79c35b37b45d407a94a8c189f57aaed8/nld@2026-03-11;15552695
Beeldkwaliteitsplan	/join/id/pubdata/gm1876/2026/caceaad1bdfdc4951882e9aa414cea8dd/nld@2026-03-11;15552695
Notitie ladder voor duurzame verstedelijking	/join/id/pubdata/gm1876/2026/aa551d9fd6844e229acfa2c247c26b2a/nld@2026-03-11;15552695
Aanmeldnotitie plan m.e.r.-beoordeling	/join/id/pubdata/gm1876/2026/203745f87b574f4bb5ed2f1127049e10/nld@2026-03-11;15552695
Bodemonderzoeken	/join/id/pubdata/gm1876/2026/9c1f70342a8f4afb8ecbedf246ab8b47/nld@2026-03-11;15552695
Akoestisch onderzoek indirecte effecten	/join/id/pubdata/gm1876/2026/d02b8d042c9d4eafbd3cfacd774db07c/nld@2026-03-11;15552695
Waterhuishoudkundig plan	/join/id/pubdata/gm1876/2026/337b4e49a148427488c9fa2e90a0356b/nld@2026-03-11;15552695
Quickscan klimaatadaptatie	/join/id/pubdata/gm1876/2026/ecadc5f80c6447ed912d905f39f22fa7/nld@2026-03-11;15552695
Archeologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm1876/2026/0025b521da2a4556b33f779ef09ed413/nld@2026-03-11;15552695
Analyse cultuurhistorische waarden	/join/id/pubdata/gm1876/2026/3b29ed365dad4dbb8ebcd224c1d19faa/nld@2026-03-11;15552695
Onderzoek stikstofdepositie	/join/id/pubdata/gm1876/2026/f97ef125b00f4d48a7e3052393042dd6/nld@2026-03-11;15552695
Onderzoek soortenbescherming	/join/id/pubdata/gm1876/2026/7a00a66009d54982bf3a0aecf3e55956/nld@2026-03-11;15552695
Parkeeronderbouwing Hiddinks Weide	/join/id/pubdata/gm1876/2026/3f5e35ac7adb419f8cbcfaccde683450/nld@2026-03-11;15552695
Verkeerskundig onderzoek	/join/id/pubdata/gm1876/2026/1b01efac016745d083be19a0f00311c1/nld@2026-03-11;15552695