
Toelichting

“Buitengebied Oost Gelre, locatie Lindeboomweg 26 en 26a en Aagtemanweg 9”

NL.IMRO.1586.BPBUI2047-VG01



Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeleenvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

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



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende planologische regeling	6
1.4	Leeswijzer	8
2.	Het plan.....	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	9
	Huidige situatie	11
2.3	Toekomstige situatie plangebied.....	11
3.	Beleid.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	14
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	14
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.2.1	Algemeen	15
3.2.2	Omgevingsvisie.....	15
3.2.3	Omgevingsverordening	16
3.2.4.	Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	16
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.....	17
3.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1.	Erfgoednota 'Wi-j doet 't samen' 2017-2020.....	18
3.4.2	Woonvisie Oost Gelre.....	19
3.4.3	Beleidsvisie Externe veiligheid.....	19
3.4.4	Welstandsbeleid Oost Gelre 2017	20
3.4.5	Economische visie – Economie Voorop!	20
3.4.6	Geluidbeleid gemeente Oost Gelre	20
3.4.7	Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014 - 2024.....	21
3.4.8	Landschapsontwikkelingsplan 'Groen Licht voor het Landschap'	21
3.4.9	Woondroebels.....	22
4.	Omgevingsaspecten	24
4.1	Bodem.....	24
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3	Flora en Fauna	27



4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000.....	28
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk.....	29
4.3.3 Soortenbescherming.....	29
4.4 Geluid.....	30
4.5 Bedrijven- en milieuzonering.....	31
4.6 Luchtkwaliteit.....	32
4.7 Externe veiligheid.....	33
Water.....	34
4.9 Verkeer en parkeren.....	36
4.10 Kabels en leidingen.....	37
4.11 Milieueffectrapportage.....	37
5. Juridische planbeschrijving.....	39
5.1 Algemeen.....	39
5.2 Inleidende regels.....	39
5.3 Bestemmingsregels.....	39
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	39
5.3.2 Bestemmingen.....	40
5.4 Algemene regels.....	40
5.5 Overgangs- en slotregels.....	41
6. Uitvoerbaarheid.....	42
6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid.....	42
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	43

Bijlage 1 Schetsboek inclusief landschap en beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Aagtemanweg 9

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Lindeboomweg

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Aagtemanweg

Bijlage 5 Archeologisch rapport

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Stikstofparagraaf

Bijlage 8 Notitie geluidsbelasting wegverkeer

Bijlage 9 Digitale watertoets

Bijlage 10 Zienswijzenota



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van Harreveld aan de Lindeboomweg 26 en 26a ligt een varkenshouderij met meerdere bedrijfsgebouwen. Daarnaast is er op het perceel een gesplitste bedrijfswoning aanwezig. Op de locatie Aagtemanweg 9, die ook onderdeel uitmaakt van het plan, is ook een varkenshouderij met bedrijfswoning aanwezig. Men is voornemens om het agrarisch bedrijf op beide locaties te staken en een woondroebel te creëren aan de Lindeboomweg 26 en 26a. *(een woondroebel betreft bij voorkeur twee of meerdere voormalige boerenerven op het platteland waar bedrijfsgebouwen gesloopt zijn en er ruimte is vrijgekomen voor meerdere nieuw te bouwen woningen in de vorm van een nieuw buurtschapje. De woningen voorzien in een lokale woningbehoefte. Een woondroebel heeft een gezamenlijk erf waar wandel- en fietspaden starten en/of langskomen. De beplanting van een woondroebel en de omliggende landschapsstructuren zijn aangepast naar de originele beplanting en structuren. Bewoners dragen zorg voor het gezamenlijk erf en de landschapsstructuren en routes rondom het erf)*

Het betreft de volgende ontwikkeling

- Sloop van 3462 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen op de locatie Lindeboomweg 26 en 26a;
- Sloop van 720 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen op de locatie Aagtemanweg 9;
- Totale sloop van 4182m²
- Realisatie van een droebel bestaande uit totaal 10 nieuwe woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 2 twee-onder-een-kap woningen
- 4 starterswoningen
- Omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit geldt voor de locatie Lindeboomweg 26/26a (twee onder 1 kap woning) en Aagtemanweg 9 (vrijstaande woning).





Figuur 2 weergave plangebied Aagtemanweg in rood omkadert

In de geldende bestemmingsplannen is geen mogelijkheid opgenomen om het initiatief te kunnen realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Op 29 augustus 2022 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek.



1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oost Gelre. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Lichtenvoorde sectie M nummers 1184, 1185, 644, 696, 977 en 811. De locatie ligt op circa 850 meter ten westen van de kern van Harreveld. In de directe omgeving zijn diverse woon- bedrijf en agrarische bestemmingen gelegen.

Hieronder een weergave van de plangebieden ten opzichte van de directe omgeving.

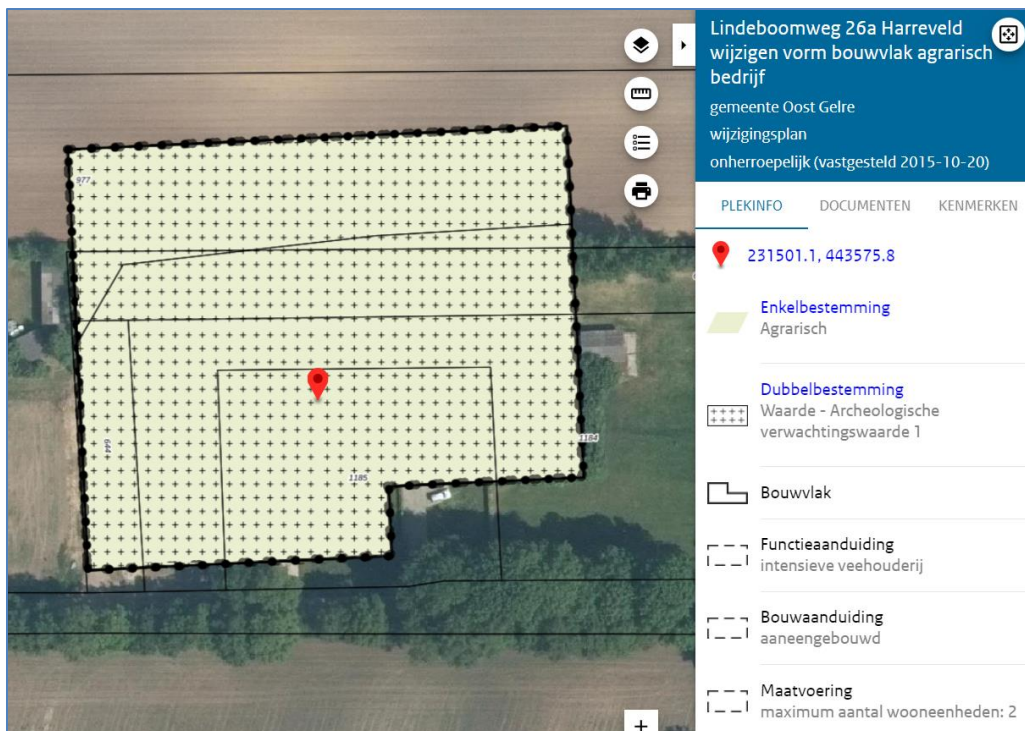


Figuur 3 plangebieden bij rode marker (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende planologische regeling

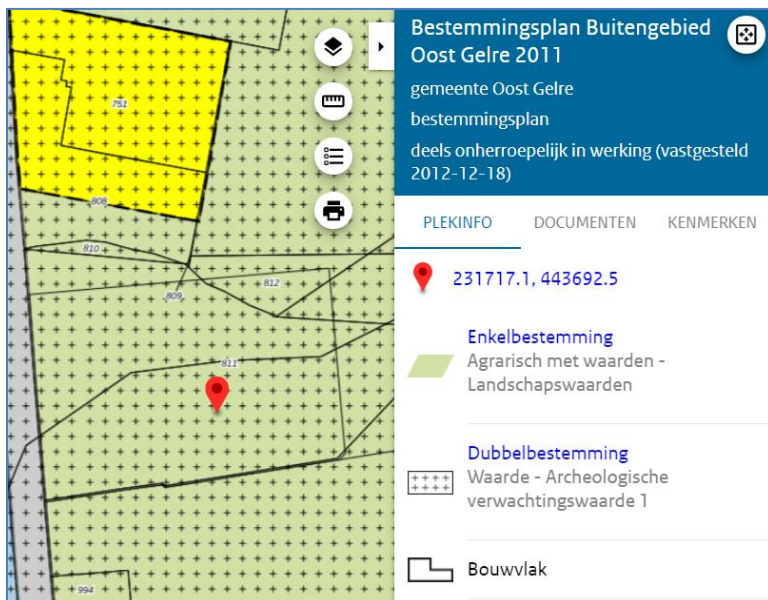
Van toepassing op de locatie Lindeboomweg 26a is het bestemmingsplan Lindeboomweg 26a, Harreveld wijzigen vorm bouwvlak agrarisch bedrijf vastgesteld op 20 oktober 2015. De gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1'.. Als functieaanduiding geldt de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens is er als maatvoering aangegeven 'maximum aantal wooneenheden: 2' en als bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Hieronder een weergave van de locatie met de betreffende bestemmingen.



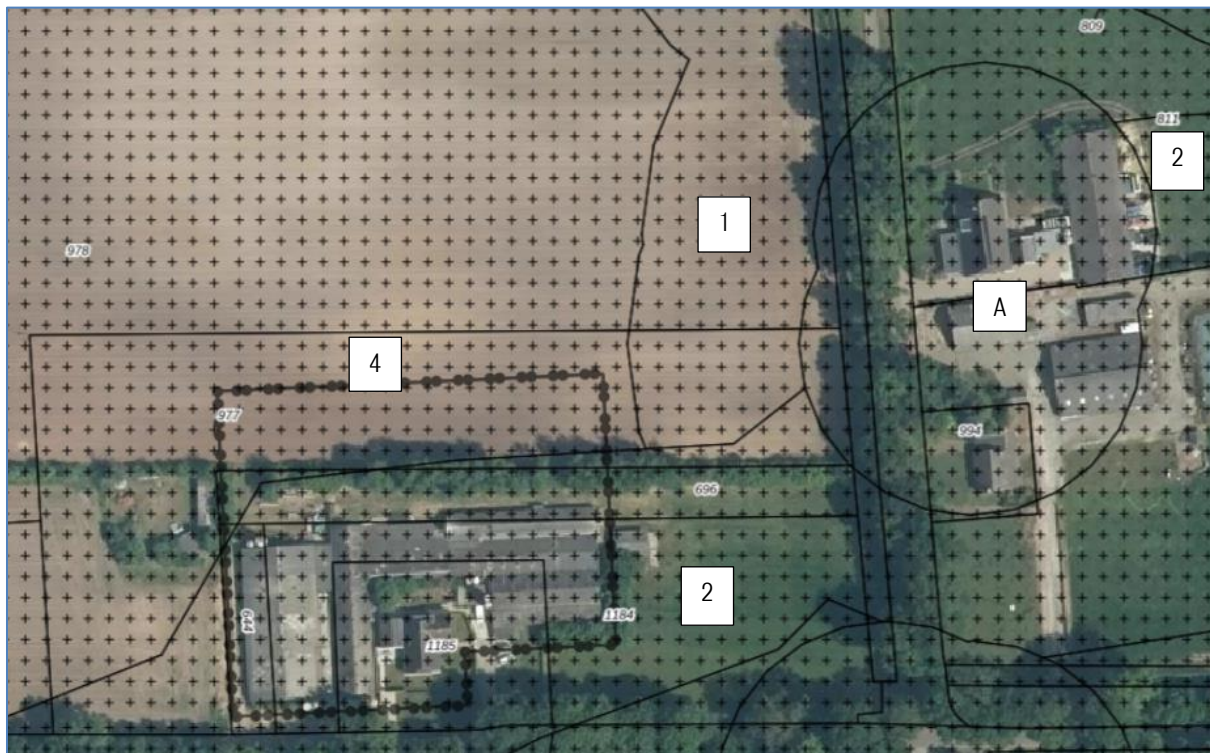


Figuur 4 weergave huidige bestemmingen met in rood het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Van toepassing op de locatie Aagtemanweg 9 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' vastgesteld op 18 december 2012. De gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'. Hieronder een weergave van de locatie met de betreffende bestemmingen.



Tevens van toepassing is voor beide locaties het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie'. Het perceel heeft deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologisch waardevol gebied 2' (A), deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1' (1), deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 4' (4) en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2' (2). Hieronder een weergave.



Figuur 5 weergave archeologische waarden (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ook geldt op deze locaties het facetbestemmingsplan parkeren (vastgesteld 5 juni 2018).

1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting (voorliggend document) waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Hoe het plan is vertaald naar een verbeelding en regels is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarna wordt afgesloten met een beschrijving van de procedure die wordt doorlopen in hoofdstuk 7.



2. HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Aan het eind van de 19e en begin van de 20e eeuw bestond het plangebied nog deels uit heidegebied. In deze periode is duidelijk de grens te zien tussen het heidegebied ten westen (jonge heideontginning) en de ontgonnen gebieden ten oosten van het plangebied (kampenlandschap). De aanwezige boerderijen lagen precies in deze overgangszone. Opmerkelijk zijn de structuren die destijds in het plangebied aanwezig waren. Er was een weg tussen de Lindeboomweg en Aagtemanweg dwars door het plangebied. Deze weg liep in noordoostelijke door richting Huis Harreveld. Daarnaast was er een bosperceel aan deze weg gelegen die op een hoogte in het landschap was gelegen. Van beide structuren is momenteel niets meer te zien.

Vanaf 1940 zien we de huidige boerderijwoning aan de Lindeboomweg 26 en 26a op de topografische kaart. Daarnaast is te zien dat vrijwel alle heide is ontgonnen. We zien een relatief kleinschalig agrarisch landschap ontstaan. De restanten van de voormalige weg en het bosperceel zijn hier nog te zien.

Halverwege de vorige eeuw zien we langzaam maar zeker een schaalvergroting van de agrarische percelen. Daarnaast is te zien dat Harreveld met name in zuidoostelijke richting uitbreidt. De bebouwing in het plangebied neemt toe en de percelen worden rationeler ingedeeld.



Figuur 5 plangebied omstreeks 1880



Figuur 6 plangebied omstreeks 1920

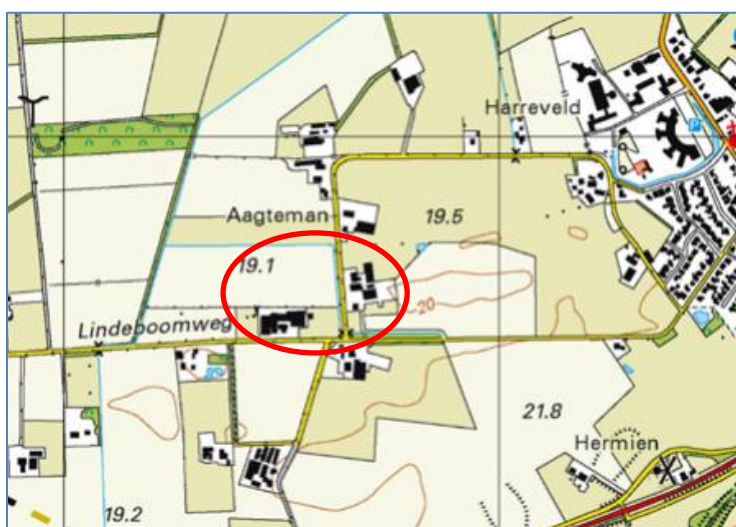




Figuur 7 plangebied omstreeks 1940



Figuur 8 plangebied omstreeks 1980

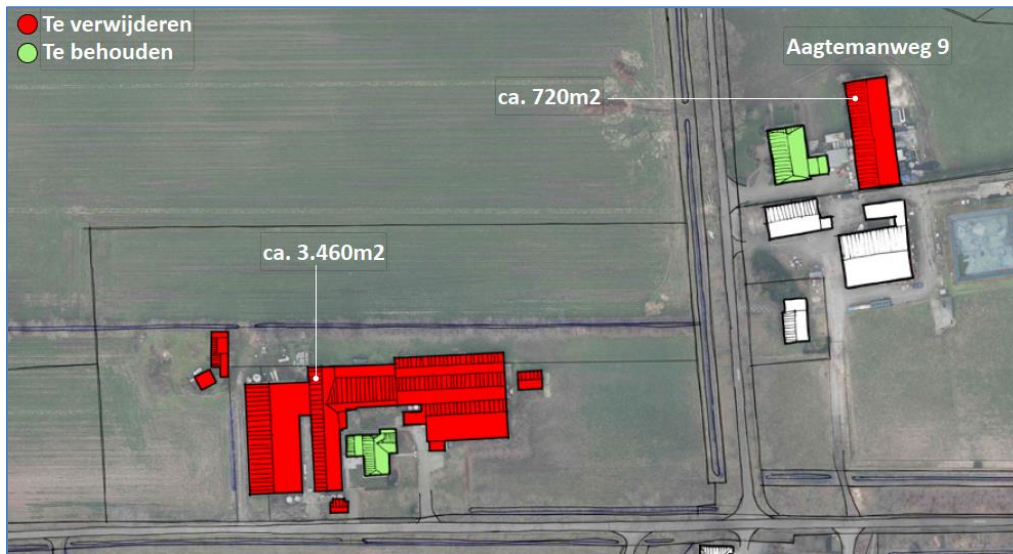


Figuur 9 plangebied omstreeks 2020



Huidige situatie

Het plangebied aan de Lindeboomweg 26 en 26a betreft een agrarisch perceel waar varkens werden gehouden en waarop tevens een gesplitste bedrijfswoning aanwezig is. Het perceel aan de Aagtemanweg 9 betreft tevens een agrarisch perceel waar varkens werden gehouden. Hierop staat 1 bedrijfswoning. Hieronder een weergave van de te slopen (in rood) en te behouden (in groen) bebouwing.



Figuur 10 huidige situatie plangebied

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de beoogde situatie komen de agrarische bestemmingen en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen. Er worden diverse voormalige stallen gesloopt. Het gaat om een oppervlakte van 4182m². Na de sloop wordt er een woondroebel in de vorm van 10 woningen gerealiseerd waarvan 2 vrijstaande, twee 2-onder-1-kap en 4 starterswoningen. De bestaande gesplitste bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming met 2 wooneenheden.

Erf

Het karakteristieke erf blijft compact en sluit aan bij het agrarische karakter van het oude erf. Het erf krijgt geen extra inritten. Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien is ruim voldoende ruimte op het erf beschikbaar. Ook wordt er deels inpandig geparkeerd. De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Het behouden en gebruik maken van waardevolle landschapselementen op en om het erf (bestaande bomen en houtsingel).
- Het verwijderen van ontsierende bebouwing en verhardingen;
- Een voor het gebied karakteristieke groene inrichting voor de vrijkomende ruimte. Met kenmerkende groenstructuren en elementen zoals solitaire bomen, wegbeplanting, een boomgaard, houtsingels en bosschages;
- Gezamenlijke droebel (erf) met een mix aan woningtypen;
- Gezamenlijk bijgebouw t.b.v. de rijwoningen;
- Een duidelijke hiërarchie in de bebouwing op het erf;
- Heldere robuuste structuren;
- Wandelverbinding naar Harreveld over een nieuw Kerkenpad;
- De waterhuishoudkundige opgave op het eigen terrein.



Hieronder een weergave van de beoogde situaties. Het volledige ontwerp, beeldkwaliteitsplan en erfinrichtingsplan is toegevoegd onder bijlage 1 (Lindeboomweg 26 en 26a) en bijlage 2 (Aagtemanweg 9).



3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.



Toetsing van de ontwikkeling

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn. Het gaat om onder andere de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Het Barro is concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen aangezien het geen onderwerp bevat die van rijksbelang zijn, en is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)

In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenenomene stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' in het buitengebied van Harreveld waarna een tiental nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van vrijstaande, tweekappers en rijwoningen. In artikel 1.1.1 van het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader toegelicht, waarbij het gaat om 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Nu het een woningbouwlocatie betreft met een omvang van maximaal 10 woningen, is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeft

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

Er is behoefte aan meer woningen in en nabij de (kleine) kernen waarbij de behoefte niet alleen bestaat uit vrijstaande woningen. De gemeente Oost Gelre heeft daaropvolgend een visie opgesteld voor de transformatie van boerenerven naar woonerven, zogenoemde Woondroebels, rond de kleine kernen (Woondroebels, februari 2021). In dit stuk worden bruikbare kaders/criteria gesteld. Een aantal relevante criteria zijn:

- Mix aan grondgebonden woningtypen (gasloos en zelfvoorzienend);
- Waterhuishoudkundige opgave op het eigen terrein;
- Creëren van nieuwe publieke routes over de woondroebel en langs landschapselementen in de omgeving



van het erf;

- Hiërarchie in volumes op het erf, een hoofdgebouw en gebouwen die daaraan ondergeschikt zijn;
- De bebouwing vertoont onderlinge samenhang, met bijgebouwen inpandig of onder een gezamenlijk dak;
- De bebouwing kent een eenvoudig rechthoekig volume met een overwegend lage goot;
- Versterken van landschapselementen;
- Het te ontwikkelen woonerf vormt het hart van diverse routes en beplantingen rondom de woondroebeel;
- Rondom de woondroebeel wordt een buitenerf in de vorm van gras met bomen gerealiseerd, landschap tot aan de gevel;
- Laanbeplanting langs toegangswegen;
- Zichtlijnen van en naar het erf;
- Aanduiding van perceelsgrenzen met landschappelijke elementen, zoals solitaire boom, boomgroep, bomenrij, houtsingel of -singels, watergangen en greppels;
- Gebruik maken van gebiedseigen beplanting;
- Indien erfafscheiding noodzakelijk is gebruik lijnvormige groene/landschappelijke elementen;
- Voorkom plaatsing van (ongewenste) erfafscheidingen in de ontwerpfase, door privacygevoelige delen goed te positioneren;
- Het gezamenlijk erf is het hart van het erf, cluster of woondroebeel;
- De woningen grenzen zoveel als mogelijk aan het erf.

Toetsing van de ontwikkeling

Uit bovenstaande onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 14 januari 2023 heeft Provinciale Staten (PS) voor het laatst de Omgevingsverordening geactualiseerd.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

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



Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief om binnen het plangebied een bestaand agrarisch bedrijf te transformeren naar een woondroebel, waarbij op twee locaties diverse voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, past binnen het provinciale beleid. De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat er een nieuwe functie wordt gegeven aan een voormalig agrarisch bedrijf. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen, dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.4.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. 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.

Toetsing van de ontwikkeling

Voorliggend initiatief voorziet in het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen waarbij er, naast de bestaande bedrijfswoningen die transformeren naar burgerwoningen ook voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en de aanduiding 'intensieve veehouderij' komt te vervallen. Dit initiatief past binnen de regionale woonagenda (zie 3.3). Er wordt voldaan aan de vraag naar eengezinswoningen binnen de gemeente Oost Gelre. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het initiatief is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De omgevingsverordening Gelderland bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.



Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oost Gelre is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het bouwvlak aan de noordzijde plasvorming wordt verwacht na een korte bui. Deze trekken echter binnen 1 uur weer weg. Er wordt geen plasvorming verwacht na een lange bui. De omliggende wegen blijven bereikbaar.
- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige bebouwde situatie. In de beoogde situatie neemt de bebouwing en verharding juist af. Tevens zijn de beoogde woningen geïsoleerd conform de standaarden van deze tijd om warme nachten tegen te gaan.
- **Droogte.** De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is een kleine sloot aanwezig die droog kan vallen. Door de geringe omvang van deze sloot is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- **Overstroming.** De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

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



Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Door een transformatie van een voormalig agrarisch erf wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed (accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.

In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit onze regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen maar ook klimaatadaptie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief betreft de herbestemming van een locatie met bestaande woningen en het toevoegen van 10 extra woningen. Het aanbod van de woningen is divers voor zowel de starter, doorstromer als senior. In die zin sluit het plan aan bij de Regionale Woonagenda 2023-2030 en de woondeal omdat er voorzien wordt in nieuw woningaanbod waarbij de gemeente Oost Gelre de deal is aangegaan om er tot en met 2023 een aantal van 895 nieuwe woningen te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Erfgoednota 'Wi-j doet 't samen' 2017-2020

Cultuur en erfgoed dragen bij aan de economie en de maatschappij. Zij dragen bij aan het toerisme en aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners. Door de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre is gezamenlijk de erfgoednota opgesteld. Het beleven van erfgoed is een van de ambities in deze nota om daarmee het (economisch) rendement te vergroten. Het doel van de nota is het vaststellen van ambities voor de ontwikkeling en instandhouding van het erfgoed, zodat dit:

- op een goede wijze kan worden doorgegeven aan de volgende generatie;
- een inspiratiebron en motor kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen;
- een verbinding vormt tussen diverse beleidsterreinen, organisaties en de drie gemeenten;
- de identiteit onderstreept en versterkt.

Toetsing van de ontwikkeling

Op de percelen aan de Aagtemanweg 9 en de Lindeboomweg 26a is geen monumentale- of karakteristieke bebouwing aanwezig



3.4.2 Woonvisie Oost Gelre

De gemeenten in de Achterhoek hebben gezamenlijk een visie voor het woonbeleid vastgesteld. Een demografische ontwikkeling in deze regio is dat het aantal inwoners in de komende periode langzaam maar zeker afneemt. In de Regionale Woonvisie wordt ingespeeld op die bevolkingsdaling en afname van het aantal huishoudens. Concreet betekent dit voor iedere gemeente in de Achterhoek dat de aangegeven bouwvolumes in de gemeentelijke woonvisies naar beneden bijgesteld moeten worden.

De gemeente Oost Gelre heeft een eigen woonvisie vastgesteld voor de periode 2016 - 2025 waarin de regionale woonvisie in is verweven. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 september 2016.

De woonvisie Oost Gelre is een kernachtige en toegankelijke visie. De visie is vormgegeven op basis van een drietal thema's: kwantiteit & kwaliteit, beschikbaarheid & betaalbaarheid en wonen met zorg en welzijn. Bij ieder thema is aangegeven wat wordt gezien als ontwikkelingen, wat er bereikt moet worden en wat hiervoor moet worden gedaan. Voorafgaand hierop is ingegaan op de kwaliteiten van Oost Gelre, specifiek de verschillende kernen, en de maatschappelijke ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden. In een uitvoeringsprogramma is aangegeven welke activiteiten uit de woonvisie voortvloeien en wanneer en door wie deze worden uitgevoerd. De ruimtelijke uitvoeringmaatregelen zoals het stoplichtmodel, vijfsporenstrategie, sturingstabel en de richtlijnen voor nieuwe principe verzoeken zijn als bijlage bij het uitvoeringsprogramma gevoegd.

Toetsing van de ontwikkeling

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de vastgestelde woonvisie. In de woonvisie zijn reserveringen gemaakt voor wooncontingenten om woningen, welke worden gerealiseerd in het kader van functieverandering en bij woningsplitsingen, mogelijk te maken. De ontwikkeling past daarom in de woningbouwprogrammering. Hiermee wordt dan ook voldaan aan het gestelde in de Woonvisie.

3.4.3 Beleidsvisie Externe veiligheid

Als gevolg van enkele rampen en incidenten, zoals de vuurwerkramp in Enschede, is externe veiligheid een belangrijk thema geworden. Deze rampen en incidenten hebben ertoe geleid dat de Rijksoverheid diverse maatregelen heeft genomen om acht te krijgen op de risicobronnen in Nederland en het optimaliseren van de risicobeheersing rondom de risicobronnen. Maatschappelijk gezien hebben deze rampen eveneens een belangrijke bijdrage geleverd aan de bewustwording van het leven met veiligheidsrisico's. Helder is dat de huidige maatschappij nu eenmaal veiligheidsrisico's met zich meebrengt, maar dat er wel grenzen aan deze risico's gesteld moeten worden.

Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente allereerst haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente Oost Gelre eveneens haar ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om de geformuleerde ambities te realiseren en welke instrumenten daarvoor kunnen worden ingezet. De maatregelen worden uitgewerkt in andere gemeentelijke documenten (bestemmingsplannen / streekplannen, milieuvergunningen en rampenbestrijdingsplannen). In die zin bestrijkt de beleidsvisie zowel de beheersing van risico's als de bestrijding van een ramp wanneer die zich voordoet.

Toetsing van de ontwikkeling

Het aspect externe veiligheid is nader beschreven in hoofdstuk 4. Daarin wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.



3.4.4 Welstandsbeleid Oost Gelre 2017

Met het welstandsbeleid wordt richting gegeven aan gebouwen en het landschap in de gemeente Oost Gelre. Wat is belangrijk om te behouden of te beschermen en op welke plekken kunnen de burgers meer vrijheid van handelen krijgen. Deze keuze vormt de politieke component van het welstandsbeleid. De gemeenteraad heeft aangegeven meer "vrijheid" te willen en meer te willen "inspireren".

Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels. Op de vraag hoe eventueel welstandstoezicht zou moeten plaatsvinden, wordt hier al een voorlopig antwoord geformuleerd: niet door te omschrijven hoe het gebouw moet worden, maar door aan te geven waarop de beoordeling van het ontwerp gebaseerd moet worden. Het welstandsbeleid biedt concreet gereedschappen (handvatten) voor burgers, ondernemers en gemeente om samen aan de slag te gaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre

Aan het welstandsbeleid is een Inspiratiedocument gekoppeld. Dit document vormt een belangrijke basis voor het welstandsbeleid. In dit document zijn de kernkwaliteiten voor Oost Gelre beschreven. Deze kernkwaliteiten en kansen voor de kernen bieden aanknopingspunten ter inspiratie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4.5 Economische visie – Economie Voorop!

Een sterke economie is een van de belangrijkste voorwaarden om te kunnen blijven bouwen aan een gezonde gemeente. Werk is daarbij een van de belangrijkste pijlers. Werk biedt mensen de kans tot ontwikkeling, het bevordert de integratie, biedt sociale contacten en structuur en betreft de burger bij de samenleving. Participatie, zelfontplooiing en inkomen staan in nauwe relatie tot gezondheid en welzijn.

De gemeentelijke rol ligt in het nemen van verantwoordelijkheid voor het algemene vestigingsklimaat, het faciliteren en stimuleren van ondernemerschap, bijdragen aan netwerken en verbindingen in de regio, bijdragen aan de verbinding onderwijs en arbeidsmarkt, zorgen voor goede woonvoorzieningen en geschikte werklocaties.

Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Oost Gelre is de Economische visie tot stand gekomen. De ontwikkelingen nu en in de toekomst van onze gemeente zijn aanleiding geweest om te onderzoeken waar de gemeente Oost Gelre op dit moment staat, wat al wordt gedaan en wat er de komende jaren moet worden aangepakt om een aantrekkelijke gemeente te blijven en nog aantrekkelijker te worden voor huidige en nieuwe inwoners en ondernemers.

De opgestelde economische visie bestaat uit een aantal speerpunten waar de focus op gelegd wordt en de hierbij behorende doorvertaling in concrete acties en inspanningen. De economische uitvoeringsagenda is een zogenoemd 'levend document', dat na vaststelling bijgewerkt en aangevuld kan worden.

3.4.6 Geluidbeleid gemeente Oost Gelre

Geluid is een belangrijke bron van hinder en zelfs een mogelijk gevaar voor de volksgezondheid. Naar schatting een miljoen mensen in Nederland ondervinden ernstige hinder van geluid. Belangrijke bronnen zijn wegverkeer en in mindere mate railverkeer en industrielaawaai. Ook burens zijn belangrijke veroorzakers van geluidhinder. Het is daarom belangrijk om in het gemeentelijke geluidbeleid hinder ten gevolge van geluid te reduceren. Stilte (het ontbreken van hinderlijk geluid) is een belangrijke kernkwaliteit van de Achterhoek. Deze kwaliteit is het waard om beschermd te worden.

Daarnaast is het een belangrijke gemeentelijke taak om ruimte te bieden aan (geluidproducerende) bedrijvigheid en verkeer. Een goede balans daartussen is de uitdaging van het geluidbeleid.

Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad het nieuwe 'Geluidbeleid Oost Gelre' vastgesteld. Met dit beleid worden de uitgangspunten en de normen van het Activiteitenbesluit als basis genomen voor het bepalen van de geluidsnormen. Uitzondering hierop zijn agrarische bedrijven.



Het Activiteitenbesluit kent wat betreft geluidnormering maar twee gebiedstypes (bedrijventerrein en al het overige) met twee bedrijfstypes (agrarisch en tankstations) als uitzondering. Dit staat in schril contrast met het 'oude' geluidbeleid van Oost Gelre waarin negen verschillende gebiedstypes en vele (streef-, grens- en plafond) waarden werden aangeduid. Het Activiteitenbesluit is nu voor het overgrote deel van de bedrijven van toepassing.

Toetsing van de ontwikkeling:

Het aspect geluid is nader beschreven in hoofdstuk 4. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.4.7 Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014 - 2024

Het Rijk en de provincies leggen hun verkeer- en vervoersbeleid vast in een beleidsplan. Gemeenten zijn vrij in de manier waarop zij hun beleid vastleggen. Het is wel een verplichting om aan te geven hoe het verkeer- en vervoersbeleid in de gemeente wordt vormgegeven. Hiervoor heeft de gemeente, in navolging van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan 2011-2015 (GVVP), het "Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014-2024" vastgesteld.

Het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 6) heeft betrekking op de periode 2014-2018 en wordt geactualiseerd. Waar voorheen het GVVP zich vrijwel uitsluitend beperkte tot een aantal maatregelen die slechts betrekking hadden op de verkeersproblematiek, is nu gekozen voor een opzet die de oplossing van verkeers- en vervoersproblemen in een breder kader plaatst.

De hernieuwde insteek voorziet in een integrale benadering van het verkeer in een landschappelijke en ruimtelijke omgeving. Verkeer is vaak een afgeleide van ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit deze integrale benadering zijn er ambities, aandachtspunten en beleidsprincipes in beeld gebracht. Dit leidt tot een concreet uitvoeringsprogramma om de komende jaren aan te werken. In het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 6) is ruimte geboden voor het inbrengen van (lokale) aandachtspunten door burgers/belangengroepen. Deze zijn geïnventariseerd en vervolgens opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

3.4.8 Landschapsontwikkelingsplan 'Groen Licht voor het Landschap'

Het Landschapsontwikkelingsplan is een beleidsnota van de gemeente waarin het landschapsbeleid is vastgelegd. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) biedt de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeente te versterken en toch ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. In het LOP zijn elf landschapsensembles benoemd. Elk landschapsensemble kenmerkt zich door eigen karakteristieke landschapselementen. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap. Die visie in het LOP is in hoofdlijnen: 'Groen licht voor het landschap, maar voor wat hoort wat!'





In het Visiedeel van het landschapsontwikkelingsplan is het perceel gelegen binnen het landschaps- ensemble aangemerkt als 'Het kerk- en esdorp Hareveld'. Hierbij geldt het motto:

Op te poetsen parels:

- . de grote open es met de molen en historische boerderij
- . oude en nieuwe brinken
- . nieuwe natuur langs Veengoot
- . de kerk en resten van de oude buitenplaats
- . Plan Vennebulten
- . plekken om te verpozen eventueel met bankjes
- . verschaalde bermen bij erf en typerende erfbeplantingen
- . karakteristieke bestaande beplantingen bijv. op steilranden . historische wegen over de ruggen

Te beschermen en stimuleren landschapselementen:

- . oude lanen
- . noaberdreven langs de erven om de es
- . diekpaden: zandpaden met eiken-berkensingel erlangs
- . steilrandbeplantingen langs essen
- . overlopers kunnen bestaan uit openbare stroken langs kavelgrenzen met daarin natte schrale vegetatie of elzensingels

Voorgenoemde uitgangspunten zijn de basis geweest voor het opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 (Lindeboomweg 26 en 26a) en bijlage 2 (Aagtemanweg 9) bij deze toelichting gevoegd.

3.4.9 Woondroebels

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oost Gelre de nota 'Nieuwe woondroebels' vastgesteld. Het idee van landschappelijke woondroebels is geïnspireerd op het principe van 'knooperven', waar vooral aan de rand van dorpen in Overijssel nieuwe erven zijn gerealiseerd. Een woondroebel betreft bij voorkeur twee of meerdere voormalige boerenerven op het platteland waar bedrijfsgebouwen gesloopt zijn en er ruimte is vrijgekomen voor meerdere nieuw te bouwen woningen in de vorm van een nieuw buurtschapje. De woningen voorzien in een lokale woningbehoefte. Een woondroebel heeft een gezamenlijk erf waar wandel- en fietspaden starten en/of langskomen. De beplanting van een woondroebel en de omliggende



landschapsstructuren zijn aangepast naar de originele beplanting en structuren. Bewoners dragen zorg voor het gezamenlijk erf en de landschapsstructuren en routes rondom het erf.

Hieronder worden de uitgangspunten van het beleid beschreven.

- Is er sprake van minimaal 2 voormalige boerenerven, dan wel 1 erf met een minimale omvang van 1 hectare?
- Bij inbreng meerdere erven, hebben de in te brengen erven een gezamenlijke omvang van 1 hectare?
- Liggen de locatie(s) in of nabij een kern en zijn direct ontsloten op deze kern?
- Omvat de totale omvang van de ontwikkeling van een woondroebel, naast het erf zelf de inbreng van agrarische om te vormen gronden met een omvang van circa 1 hectare?
- Is er sprake van minimaal 4.000 m² te slopen agrarische opstallen op de gezamenlijke agrarische erven?

Aan alle bovenstaande punten wordt voldaan. Voor de invulling van de woondroebel gelden de volgende regels:

- Karakteristieke en/of monumentale panden worden getransformeerd en tellen niet mee in de sloop m²;
- Sloop van 1000 m² voor één vrijstaande woning;
- Sloop van 500 m² voor een twee onder een kap woningen (2 woningen);
- Sloop van 250 m² voor 1 rijwoning.

Toetsing van de ontwikkeling:

Gezien de locatie specifieke omstandigheden is willekeurige bouw van bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen uitgesloten. Dit is gedaan door het toevoegen van een regels waarbij is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "Bijgebouwen uitgesloten", geen bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen toegestaan zijn. Dit sluit aan bij het woondroebelbeleid waarbij er sprake dient te zijn van de één erf gedachte waarbij bebouwing geclusterd aan dit erf gerealiseerd dient te worden.

Het initiatief betreft een totale sloop van 4182m². Voor de bouw van de beoogde woningen is er 4.000m² aan sloopmeters benodigd. Hierdoor wordt er aan de voorwaarden uit het droebelbeleid voldaan.

Type woning en hoeveelheid	In te zetten sloopmeters
2 vrijstaande woningen	2.000m ²
Twee 2-onder-een-kap woningen	1.000m ²
4 rijwoningen	1.000m ²
Totaal 10 woningen	4.000m ²



4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is er voor beide locaties een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder de conclusies van de rapporten.

Lindeboomweg 26 en 26a

Het complete rapport is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. (Verkennend bodemonderzoek door Montferland Milieu B.V. projectnummer MM22162 met datum 13 oktober 2022).

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van de (A) wasplaats is een licht verhoogd gehalten aan koper en zink aangetoond.
- Ter plaatse van de (B) nieuwbouw is in één bovengrond mengmonster een licht verhoogd gehalten aan zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In de puinhoudende bovengrond ter plaatse van druppelzone E zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Ter plaatse van het (B05a) luchtwassysteem is in de bovengrond een licht verhoogd gehalten aan koper en PAK aangetoond en een matig verhoogd gehalten aan zink. Voor de geanalyseerde parameters sulfaat, ammonium en zwavel zijn geen toetsingscriteria in de Circulaire bodemsanering opgenomen.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locaties geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond-, tussen en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte tot matige (natuurlijke) verontreinigingen.
- Het matig verhoogde zinkgehalte geeft formeel aanleiding voor een nader bodemonderzoek. Echter gezien de ligging van de verontreiniging t.o.v. de bebouwing (schuur/mestkelder) en de resultaten van de overige bovengrondmonsters wordt niet verwacht interventiewaarde overschrijdingen aan te treffen. Derhalve wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht.
- De tevoren gestelde hypothese “De (A) wasplaats kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” dient formeel gezien te worden aangenomen. De verhogingen in de grond zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De (B) nieuwbouw kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd’ dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- De tevoren gestelde hypothese “Het (B05a) luchtwassysteem kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” dient te worden aangenomen.
- Bij het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In het mengmonster G-ASMM05 van de fijne fractie is een gehalte van 27 mg/kg d.s. aangetoond. In het kwalitatief onderzoek (zeef fractie <0,5 mm) is in geen van de mengmonsters asbest waargenomen. Het mengmonster bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De (C) puinverharding kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient te worden verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De (D t/m I) onverharde druppelzones kunnen op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dienen te worden verworpen.
- De aangetroffen asbestverdachte golfplaten op het maaiveld dienen meegenomen te worden in een asbestinventarisatie (SC-540) en verwijderd te worden door een (SC-530) gecertificeerd bedrijf.

Aagtemanweg 9

Het complete rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. (Verkennend bodemonderzoek door Montferland Milieu B.V. projectnummer MM22144 met datum 15 oktober 2022).



Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van de klinkerverharding (D) is in de matig baksteenhoudende laag een licht verhoogd gehalten aan PAK aangetoond.
- Ter plaatse van het luchtwassysteem (F) is in de bovengrond een licht verhoogd gehalten aan PAK aangetoond. Voor de geanalyseerde parameters sulfaat, ammonium en zwavel zijn geen toetsingscriteria in de Circulaire bodemsanering opgenomen.
- Ter plaatse van de vml. HBO-tank (A) is in het grondwater een licht verhoogd gehalten aan benzeen aangetoond.
- Ter plaatse van het luchtwassysteem (F) is in het grondwater een licht verhoogd gehalten aan barium aangetoond.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locaties geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte tot matige (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese “De vml. HBO-tank (A) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” dient te worden aangenomen. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen direct aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De vml. HBO-tank (B) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient te worden verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De werktuigenberging (C) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient te worden verworpen.
- Bij het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem/puin is geen asbest aangetroffen. In het kwalitatief onderzoek (zeef fractie <0,5 mm) is in geen van de mengmonsters asbest waargenomen.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De klinkerverharding (D) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient te worden verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De onverharde druppelzone (E) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient te worden verworpen.

Concluderend:

Met inachtneming van de inhoud van de uitgevoerde bodemonderzoeken vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De gemeente Oost Gelre heeft een archeologische beleidsadvieskaart. Op



deze kaart is aangegeven welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke gebieden de verwachting hebben archeologisch waardevol te zijn. Het beleid dient direct door te werken in het bestemmingsplan. Bescherming (behoud/conservering) van gebieden met archeologische (verwachtings)waarden is uitgangspunt bij de zorg voor het archeologische erfgoed in het plangebied.

Afhankelijk van de verstoring moeten de gebieden eerst nader worden onderzocht, voordat hier bebouwing of grondbewerking (=verstoring) plaatsvindt. Tijdens het onderzoek gevonden archeologische resten, moeten zo mogelijk onaangetast in de grond bewaard blijven of anders op verantwoorde wijze worden opgegraven. De kosten hiervan komen voor degene die de grond wil verstoren. Met behulp van een dubbelbestemming wordt voornoemde bescherming van archeologische waarden dan wel archeologische verwachtingswaarden in het bestemmingsplan geregeld.

Archeologie

Op 14 april 2020 heeft de gemeenteraad van Oost Gelre nieuw archeologisch beleid vastgesteld met titel 'Archeologische monumentenzorg in de gemeente Oost Gelre, een actualisatie van de archeologische waarden-, verwachtings- en beleidskaart'.

Dit nieuwe beleid is opgenomen in het op 22 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Archeologie'. Het plangebied is aan dit Parapluplan getoetst.

Voor het plangebied gelden verschillende dubbelbestemmingen. Deze zijn hieronder weergegeven.



Figuur 11 locatie in parapluplan archeologie

A= waarde – archeologisch waardevol gebied 2

Hierbij geldt een vergunningplicht voor o.a. bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 50m².

1= waarde – archeologisch verwachtingsgebied 1

Hierbij geldt een vergunningplicht voor o.a. bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 250m².

2= waarde – archeologisch verwachtingsgebied 2



Hierbij geldt een vergunningplicht voor o.a. bodemwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 250m².

4= waarde – archeologisch verwachtingsgebied 4

Hierbij geldt een vergunningplicht voor o.a. bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 5.000m².

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging in 2015 (waarbij het agrarisch bouwvlak aan de Lindeboomweg 26 en 26a is vergroot) is er al een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het complete rapport is toegevoegd als bijlage 5 De conclusie van dit onderzoek geeft aan dat:

- Op basis van het uitgevoerde onderzoek de archeologische verwachting naar 'laag' kan worden bijgesteld en
- er geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

Hierdoor is het op voorhand aannemelijk dat er geen bijzonderheden in de grond aanwezig zijn. Tijdens de bouw van de stallen destijds is de grond al geroerd geweest. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke ingrepen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Tot de overige cultuurhistorische waarden worden gerekend:

- de historisch-geografische waarden (cultuurlandschap, structuren/lijnen en bijzondere punten);
- de historisch-stedenbouwkundige waarden (stedenbouwkundige opbouw en identiteit);
- de architectuurhistorische waarden (waardevolle kenmerken van gebouwen).

Op de locaties aan de Lindeboomweg 26 en 26a en Aagtemanweg 9 zijn geen historisch-geografische of stedenbouwkundige waarden aanwezig. Ook zijn geen architectuurhistorische waarden aanwezig. De gemeentelijke erfgoednota is niet van toepassing bij de boogde ontwikkelingen op de percelen. Het voorliggend bestemmingsplan tast de cultuurhistorische waarden niet aan. Ook zijn binnen de plangebieden geen monumenten aanwezig.

Concluderend:

Cultuurhistorie en archeologie vormen hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Flora en Fauna

Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten flora en fauna niet worden verstoord. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is op 20 juli 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 7 bij deze onderbouwing. (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 9 augustus 2022 en nummer 4519).

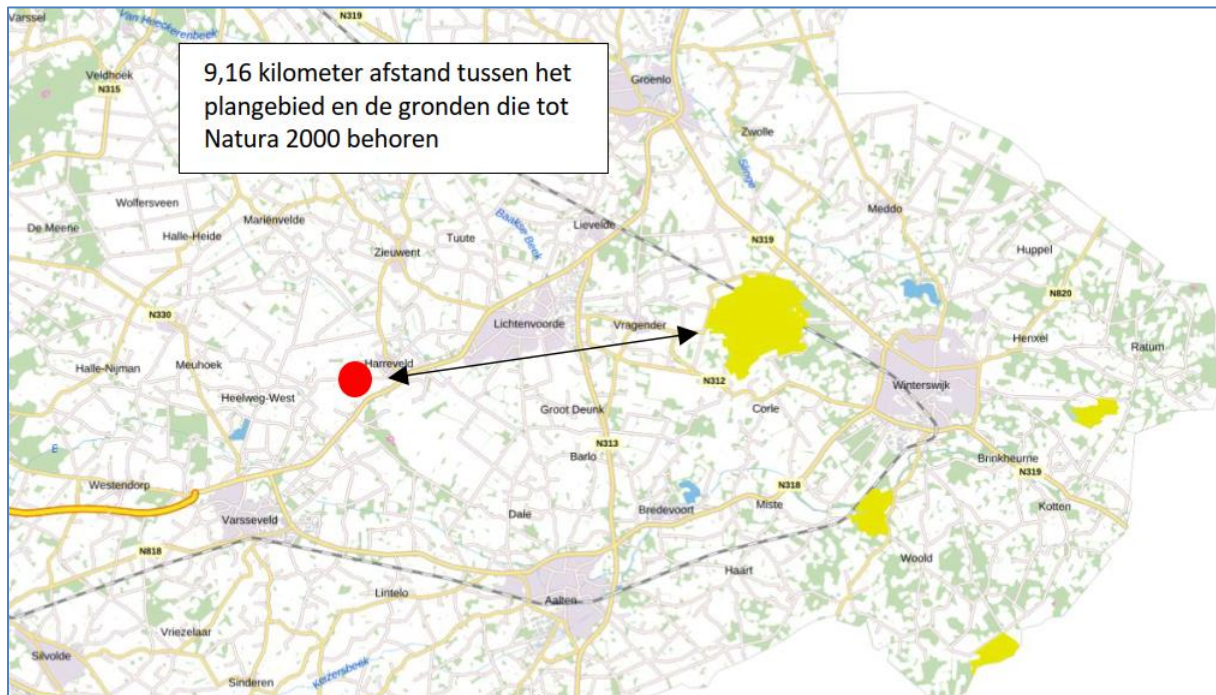


4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Natura2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van het plangebied.

Voor plannen dient middels een pretoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied ligt niet in of nabij Natura 2000-gebied. Het meest dichtbij gelegen gebied bevindt zich op ruim 9 kilometer afstand van de planlocatie en betreft het Natura-2000-gebied "Korenburgerveen".



Figuur 12 planlocatie t.o.v. natura-2000 gebied (bron:aerius.nl)

Stikstofparagraaf

Volgens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is geregeld dat kortdurende, tijdelijke activiteiten zoals de sloop-, aanleg en bouwwerkzaamheden moeten worden meegenomen in de berekening. Uit de berekeningen met Aerius-calculator (toegevoegd als bijlage 7, stikstofparagraaf door Locis Adviseurs met datum 31 maart 2023) blijkt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura 2000-gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.

Volledigheidshalve is ook een berekening gemaakt van de aanlegfase en de gebruiksfase tezamen. Geconcludeerd kan worden dat er ook dan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.

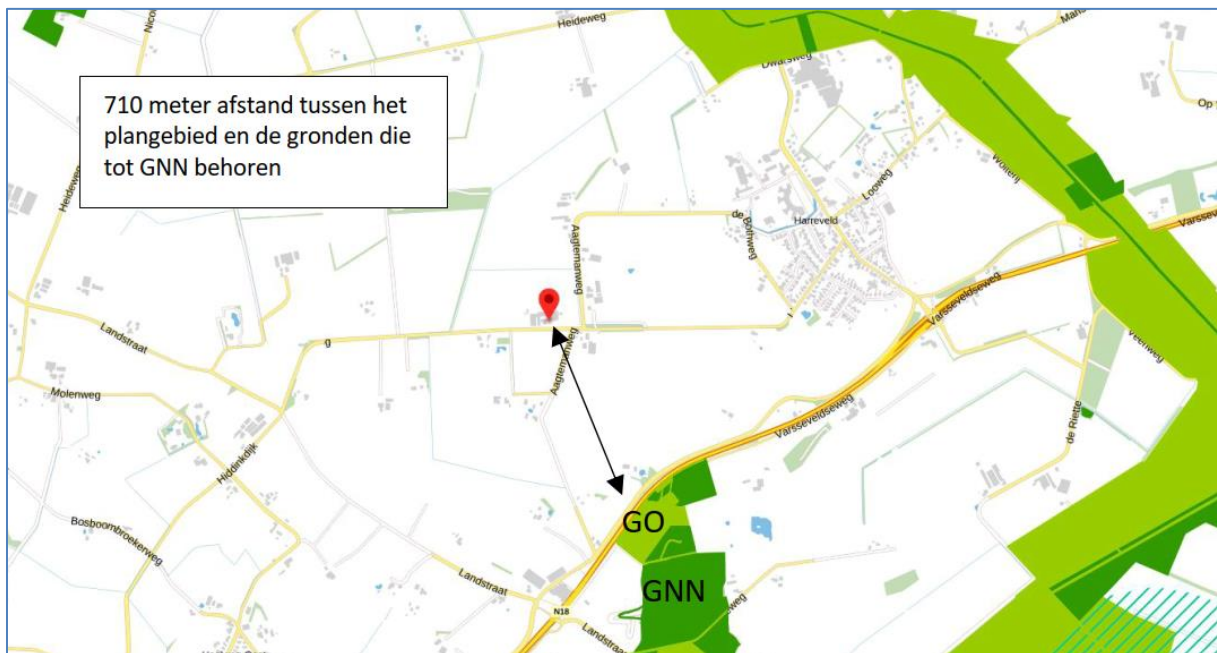
Daarmee staat op voorhand vast dat de aanlegfase en de gebruiksfase van de nieuwe en bestaande woningen geen nadelige effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden.

Aanvullend kan genoemd worden dat in de huidige situatie op beide bedrijven sprake is van een agrarisch bedrijf met de hierbij horende emissies van NH₃ en NO_x. Deze emissies vallen weg met de beoogde ontwikkeling. Hiermee staat op voorhand vast dat de situatie aanzienlijk verbeterd.



4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent.



Figuur 13 planlocatie t.o.v. Groene Ontwikkelingszone en Gelders Natuurnetwerk (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

4.3.3 Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Concluderend:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt wordt, beplanting gerooid wordt en er werkzaamheden



plaatsvinden nabij beplanting tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen en vogels tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

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

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde zoogdieren en amfibieën doden;

4.4 Geluid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent drie geluidbronnen waar geluidzones voor gelden: railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai. Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan hebben Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wet geluidhinder moet voldoen.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Industrielawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel industrielawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Verkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevinden zich wegen met een wettelijk zone. Voor een ontwikkeling binnen de zone van wegen moet aangetoond worden dat het verkeerslawaai op de gevel van (bijvoorbeeld) de woning voldoet aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone geldt een voorkeurswaarde van ten hoogste 48 dB. De nieuwe woningen komen te liggen binnen de geluidszone van de Lindeboomweg. Daarom is de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai beoordeeld. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 8 (Notitie beoordeling geluid wegverkeerslawaai met kenmerk 2022-3095-0-b3975/608 en datum 11 juli 2022). De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai zal ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig.

Concluderend:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.5 Bedrijven- en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of een rustig buitengebied. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Bij het voldoen aan de richtafstanden is in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende bedrijven niet onevenredig benadeeld in hun mogelijkheden. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

Figuur 14 richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

De omgeving hier dient te worden beschouwd als een 'rustig buitengebied'.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de directe omgeving weergegeven. In de kolom 'feitelijke afstand' is de kortste afstand tot aan de nieuwe woningen weergegeven.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Lindeboomweg 33	Zorgboerderij	50 meter	70 meter
Aagtemanweg 11	Melkveehouderij	50 meter	90 meter
Lindeboomweg 37a	Niet gebiedsgebonden bedrijf	50 meter	150 meter
Aagtemanweg 8/8a	Niet gebiedsgebonden bedrijf	50 meter	160 meter
Aagtemanweg 2	Paardenhouderij	50 meter	300 meter

Ten opzichte van agrarische bedrijven is in de wetgeving bepaald dat functieverandering van een veehouderij na 19 maart 2000 niet leidt tot verandering van de systematiek van beoordeling. Voor een voormalige bedrijfswoning blijft de vaste minimale afstand van 50 meter tussen de gevel van de woning en emissiepunt van de veehouderij gelden. Aan deze afstand kan ten aanzien van de locatie Aagtemanweg 9 tot Aagtemanweg 11 niet worden voldaan. Echter gaat het om een bestaande situatie waarbij enkel de bestemming wordt omgezet van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen', er komt geen nieuwe woning bij.

Concluderend:



Omliggende bedrijven en functies worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend bepalingen uit deze Titel.

In bijlage 5 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m³).

Met de komst van de extra woningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. In het kader van de “worst case”-benadering wordt per woning uitgegaan van maximaal 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Er wordt voor de “worst-case” benadering derhalve uitgegaan van 10 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 80 per etmaal. Door middel van de NIBM-tool is berekend of het extra verkeer invloed heeft op de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM). In de figuur hieronder is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

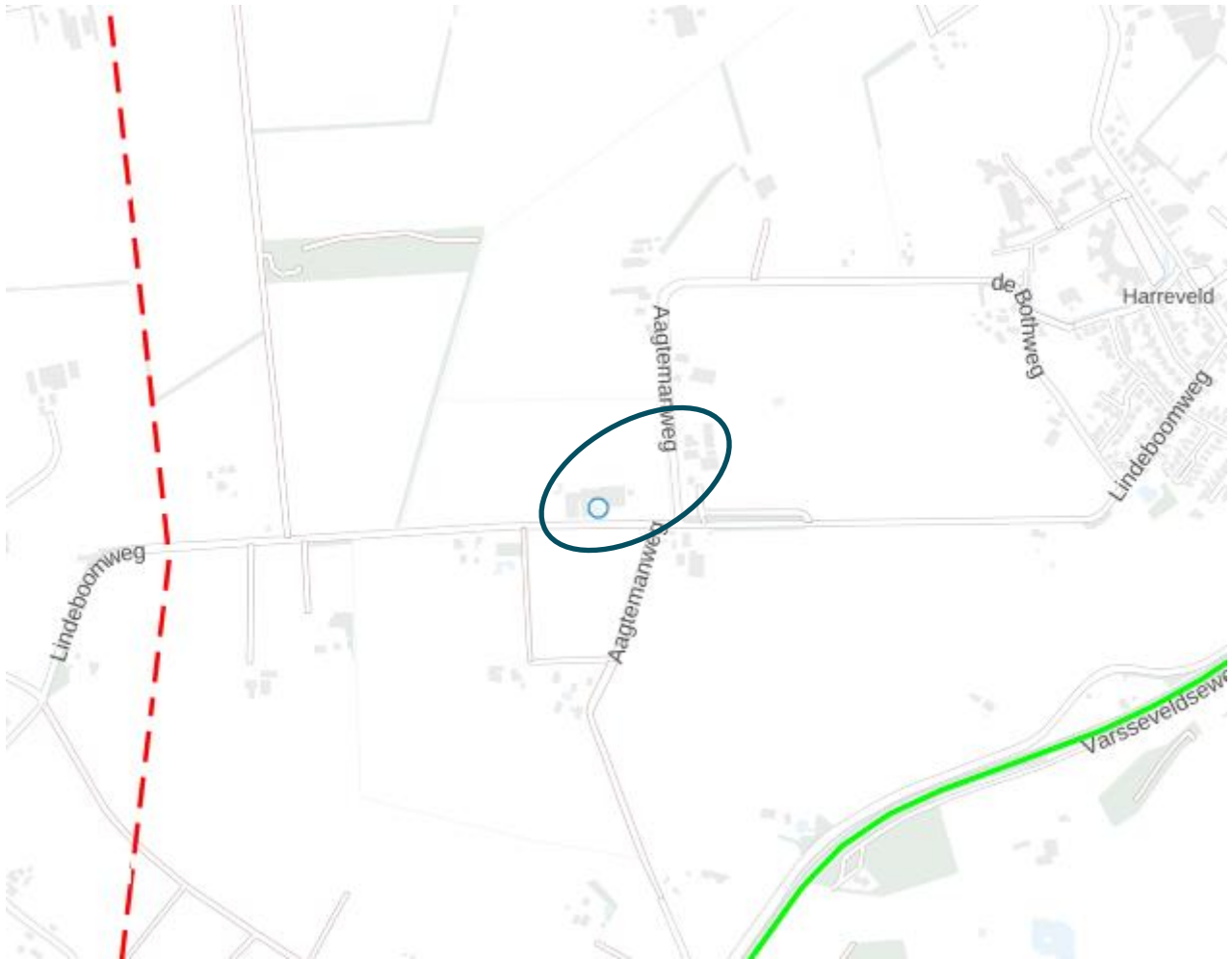
Concluderend:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De vervoersbewegingen in de huidige situatie waarbij er een agrarisch bedrijf aanwezig is vallen weg tegen vervoersbewegingen in de beoogde ontwikkeling. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.



4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Figuur 15 kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe rondje)

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn



in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden. Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld.

In de wetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht.

Concluderend:

Een woning is een kwetsbaar object. In de omgeving zijn volgens de Risicokaart Nederland echter geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontour over de woningen is gelegen. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen problemen op voor voorliggend plan.

4.8 Water

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.

Het waterbeheerprogramma in het kort:

- 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.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toets vraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1



Grondwaterkwaliteit	1. Liggt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Liggt in of nabij het plangebied een HEH of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Ten oosten van locatie Lindeboomweg 26 en 26a, ligt een watergang in het beheer bij het waterschap Rijn en IJssel. Tot 5,0 m. uit de insteek van deze watergang ligt een beschermingszone. Werkzaamheden of activiteiten in deze zone zijn vergunningplichtig.

In de bestaande situatie is er 4182m² aan gebouwen aanwezig die zal worden verwijderd. Ook zal de bestaande verharding hieromheen (werkruimte) worden verwijderd. In de nieuwe situatie kan er worden uitgegaan van een gemiddelde voetprint van de woningen van circa 150m². Dit betreft totaal 1.500m² aan verharding. Qua bijgebouwen kom je dan uit op:

2x vrijstaand 150m² = 300m²

4x halfvrijstaand 70m² = 280m²

4 rijwoningen 200m² (delen van gezamenlijk bijgebouw).

Conform bovenstaande komt er aan verharding circa 2.280m² terug. Het beoogde erf wordt deels uitgevoerd in een waterdoorlatende halfverharding. Indien het hemelwater niet direct in de bodem kan worden geïnfiltreerd moet dit gecompenseerd worden met voorzieningen die het hemelwater vertraagd afvoeren. Uitgaande en interpretatie van de vastgestelde uitgangspunten bij de weging van het waterbelang, geldt de volgende compensatie:

- Voor extra verhard oppervlak t.o.v. de oude situatie moet 55 mm. worden gecompenseerd;
- Voor verhard oppervlak dat bij ontwikkeling na sloop eenzelfde oppervlak krijgt, moet 20 mm. (= klimaatontwikkeling) worden gecompenseerd.

Concluderend:

De digitale watertoets is bijgesloten als bijlage 9. Door sloop van de voormalige agrarische bebouwing neemt het verhard oppervlak in de beoogde situatie juist af. Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied aan de Lindeboomweg 26 en 26a wordt ontsloten via de Lindeboomweg. Het plangebied aan de Aagtemanweg 9 wordt via de Aagtemanweg ontsloten.

Parkeren (Nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre)

De nota 'Parkeernormen gemeente Oost Gelre' is een nadere uitwerking van het parkeerbeleid zoals dat is opgenomen in het integraal verkeersprogramma. In deze nota is een eenduidig toepassingskader vastgelegd van



de parkeernormen. Tevens zijn in deze nota de toe te passen parkeernormen van de gemeente Oost Gelre vastgelegd.

Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) kan extra parkeerbehoefte ontstaan. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de initiatiefnemer in principe op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Op basis van het autobezit in Oost Gelre is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt te hanteren. Bij de toekomstige werkwijze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt de gemiddelde norm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. De normen zijn opgenomen in de nota. De parkeernormen zijn opgenomen per functie, onderverdeeld naar de stedelijke zones: centrum Groenlo en Lichtenvoorde, schil rond centrum Groenlo en Lichtenvoorde, rest bebouwde kom (overige gebieden binnen de bebouwde kom van Groenlo en Lichtenvoorde evenals de kernen Zieuwent, Mariënvelde, Harreveld, Vragender en Lievelede) en buitengebied. In de normering is rekening gehouden met een aandeel van bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In de nota zijn ook richtlijnen gegeven voor bijvoorbeeld maatvoering van de parkeerplaatsen en de locatie van de parkeerplaatsen. Verder is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Situatie plangebied

Ter plaatse geldt het Facetbestemmingsplan parkeren met identificatienummer NL.IMRO.1586.BPPAR1800-VG01 van de gemeente Oost Gelre. Binnen het Facetbestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarin wordt verwezen naar de gemeentelijke Parkeernota of een rechtsopvolger daarvan. Expliciet is aangegeven dat ook een rechtsopvolger het kader kan vormen. Als de Nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre wordt aangepast, dan vormt de opvolger daarvan het nieuwe toetsingskader.

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Het parkeren vindt ook plaats op eigen terrein. Voor de bezoekers kan er geparkeerd worden op het erf. In totaal is hier plaats voor max. 25 auto's (19 op eigen terrein, 6 op het erf).

Concluderend:

Op eigen terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Met een zogenaamde klic-melding krijgt initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Concluderend:

Voor aanvang van de werkzaamheden zal een klic-melding worden gedaan. Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

Het bestemmingsplan, waarin ruimtelijke belangen worden geborgd, is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging. In deze integrale afweging worden ook alle milieuonderwerpen meegewogen, los van de wettelijke verplichtingen van de milieueffectrapportage. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame



ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in beeld worden gebracht. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied en de opgave en eventuele wettelijke eisen.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- a. *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- b. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- c. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Ad.a: Wanneer uit een toets blijkt dat de activiteit (mogelijk) significante negatieve effecten tot gevolg heeft, dan kan een vergunning alleen worden verleend als uit een passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zullen worden aangetast. Onderdeel van de passende beoordeling vormt de ADC-toets. De ADC-toets houdt een onderzoek in naar Alternatieven, het aantonen van Dwingende redenen van openbaar belang en het vooraf en tijdig treffen van Compenserende maatregelen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruime afstand van het plangebied. De woonactiviteiten op dit perceel hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage). In dit geval is, gelet op jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414)), geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject

Concluderend:

Een milieueffectrapportage, zowel -plicht, -beoordeling als -vormvrij, is niet nodig nu de gewenste activiteiten op perceelsniveau in het Besluit m.e.r. niet worden genoemd. Daarnaast is een passende beoordeling op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied niet noodzakelijk.



5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de landelijke standaard (SVBP2012). Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (artikel 2)

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals agrarisch met waarden en wonen.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien van toepassing wordt verwezen naar bouwvlakken, maatvoering en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.



Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de gebruikte bestemmingen.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Het bouwvlak in de agrarische bestemming is komen te vervallen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om hobbymatig dieren te houden. Tevens is het toegestaan om in een agrarische bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 2 meter te plaatsen.

Groen (artikel 4)

De voor groen aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor groenvoorzieningen, watervoorzieningen en kunstobjecten.

Wonen (artikel 5)

Alle woningen de bestemming 'Wonen' gekregen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vrijstaande, twee-aaneen en rijwoningen. Voor de maximale bouw- en goothoogte wordt verwezen naar de verbeelding.

Er wordt een maximale hoeveelheid oppervlakte toegeschreven aan het type woning. Uitgangspunt is dat deze (deels) inpandig worden gerealiseerd.

Een droebel vormt een eenheid in het landschap. Gezien de locatie specifieke omstandigheden, zijn bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken onwenselijk. Daarom is in de regels opgenomen dat er geen bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen zijn toegestaan, mits deze worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'. Dit sluit tevens aan bij het opgestelde beeldkwaliteitsplan waarbij geen vrijstaande bijgebouwen bij de woningen zijn opgenomen.

Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1 (artikel 6)

Dit artikel zorgt voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2 (artikel 7)

Dit artikel zorgt voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 4 (artikel 8)

Dit artikel zorgt voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2 (artikel 9)

Dit artikel zorgt voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 10)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 11)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)



Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel is tevens een regeling voor landschappelijke inpassing opgenomen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel (artikel 14)

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.



6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ter voldoening hieraan wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de vooroverlegpartners. Hieronder worden de reacties uit het vooroverleg weergegeven.

6.1.2 Provincie Gelderland

In dit geval gaat het om een ontwikkeling met lokaal belang. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet aan de provincie te worden voorgelegd. In Hoofdstuk 3 is reeds aangetoond dat de voorgenen ontwikkeling geen provinciale belangen schaadt. Deze conclusie is gedeeld met de provincie.

6.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De bij het plan behorende resultaat is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

6.1.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eventuele binnen gekomen zienswijzen worden in deze paragraaf behandeld.

6.1.5 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken, van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend.

Vanwege de ingediende zienswijze zijn er beperkte aanpassingen in het schetsboek en het landschappelijke inpassingsplan doorgevoerd. Hieronder een weergave van de aanpassingen. De complete zienswijzenota is te raadplegen onder bijlage 10 bij deze toelichting.

1. Het schetsboek voor Lindeboomweg 26-26a is aangepast. Dit is het document dat als bijlage 1 bij zowel de toelichting als de regels is gevoegd. De aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijze zijn als volgt:

- a. de paden op alle kaartjes zijn aangepast. Deze zijn aangepast zodat de aansluiting op de Aagtemanweg in noordelijke richting is opgeschoven en dat het eerste deel van het pad richting Harreveld over de weg loopt;
- b. i.v.m. de aanpassing onder 1.a. is op pagina 13 een stuk tekst over het wandelpad verwijderd;
- c. op pagina 13 is een stuk tekst toegevoegd over het plaatsen van bordjes met betrekking tot het aanlijnen van honden en opruimen van uitwerpselen;
- d. op pagina 35 is toegevoegd dat er geen bloemenmengsels worden gebruikt welke mogelijk giftig zijn voor dieren.

2. Het landschappelijk inpassingsplan voor Aagtemanweg 9 is aangepast. Dit is het document dat als bijlage 2 bij zowel de toelichting als de regels is gevoegd. De aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijze zijn als volgt:

- a. op pagina's 9 en 11 is opgenomen dat de te planten struweelhagen op 2 meter van de eigendomsgrens van aangrenzende percelen komen;
- b. op pagina 11 is de mogelijke toepassing van een greppel uit de tekst geschrapt;



- c. op pagina 9 is opgenomen dat de aanwezige schutting verlengd wordt over het deel waar nu de te slopen schuur staat;
- d. alle afbeeldingen in het landschappelijk inpassingsplan zijn aangepast om overeen te komen met de opmerkingen onder 2.a. t/m 2.d.

6.1.6 Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre, locatie Lindeboomweg 26 en 26a en Aagtemanweg 9' heeft ter gewijzigde vaststelling voorgelegd in de raadsvergadering van de gemeente Oost Gelre van 2 april 2024 (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

