
Toelichting

“Rector Hulshofstraat 10 Harreveld”

NL.IMRO.1586.BPBUI2051

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde

info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

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

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwierpt 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	5
1.3	Geldende planologische regeling	6
1.4	Leeswijzer	8
2.	Het plan	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Huidige situatie	10
2.3	Toekomstige situatie plangebied	10
3.	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Algemeen	13
3.2.2	Omgevingsvisie	13
3.2.3	Omgevingsverordening	14
3.2.4.	Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	15
3.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Erfgoednota 'Wi-j doet 't samen' 2017-2020	16
3.4.2	Woonvisie Oost Gelre	16
3.4.3	Beleidsvisie Externe veiligheid	17
3.4.4	Welstandsbeleid Oost Gelre 2017	17
3.4.5	Economische visie – Economie Voorop!	18
3.4.6	Geluidbeleid gemeente Oost Gelre	18
3.4.7	Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014 - 2024	18
3.4.8	Landschapsontwikkelingsplan 'Groen Licht voor het Landschap'	19
3.4.9.	Bestemmingsplan	20
4.	Omgevingsaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Flora en Fauna	23



4.4 Geluid	23
4.5 Bedrijven- en milieuzonering.....	24
4.6 Luchtkwaliteit.....	25
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Water.....	27
4.9 Verkeer en parkeren	28
4.10 Kabels en leidingen.....	29
4.11 Milieueffectrapportage.....	29
5. Juridische planbeschrijving.....	30
5.1 Algemeen.....	30
5.2 Inleidende regels.....	30
5.3 Bestemmingsregels.....	30
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	30
5.3.2 Bestemmingen	31
5.4 Algemene regels	31
5.5 Overgangs- en slotregels	31
6. Uitvoerbaarheid.....	32
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	32

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij Wopa Constructiebedrijf, Rector Hulshofstraat 10 in Harreveld, worden klauwverzorgingsboxen voor de professionele klauwverzorger en agrariër ontwikkeld en geproduceerd. Naast de bedrijfsgebouwen staan twee bedrijfswoningen op het erf: Rector Hulshofstraat 10a en Rector Hulshofstraat 10b.

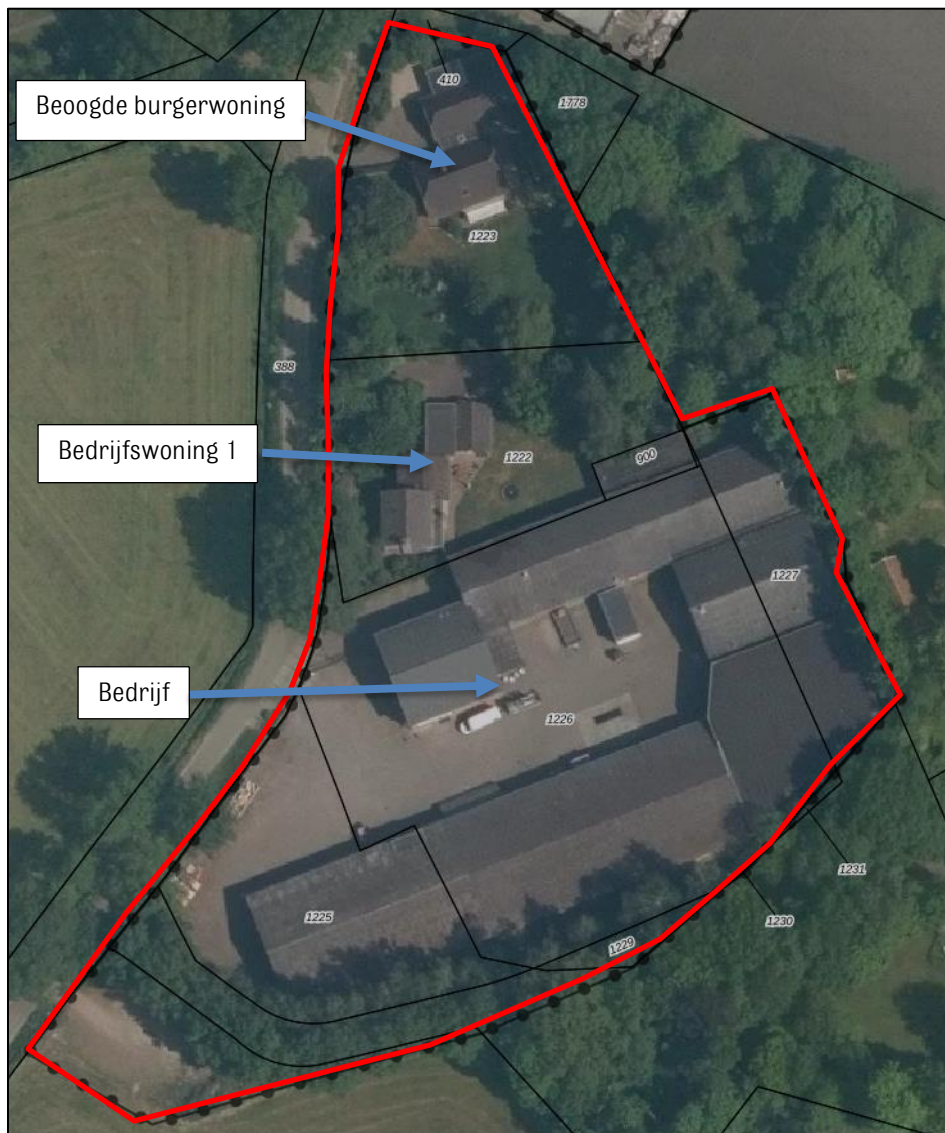
Voor Wopa is het niet meer noodzakelijk om twee bedrijfswoningen te hebben.

Om die reden is er de wens om de bedrijfswoning aan de Rector Hulshofstraat 10b af te splitsen van het bedrijf en aan derden te verkopen.

De ontwikkeling betreft daardoor:

- Het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning van het bedrijf door het relatie streepje te verwijderen
- Het omzetten van deze tweede bedrijfswoning (bedrijf) naar een burgerwoning (wonen).

Onderstaand een weergave van de complete locatie met rood omlijnd het plangebied.



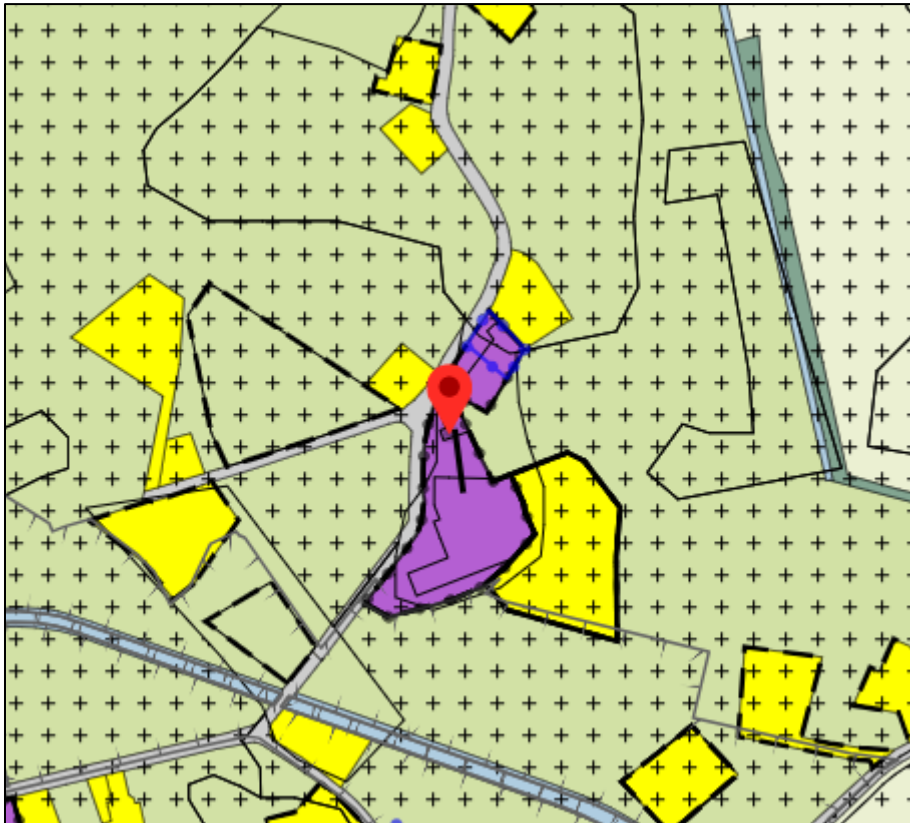
Figuur 1 Weergave plangebied rood omkaderd

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011 (vastgesteld 18 december 2012). Op 31 mei 2023 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek.

1.2 Plangebied

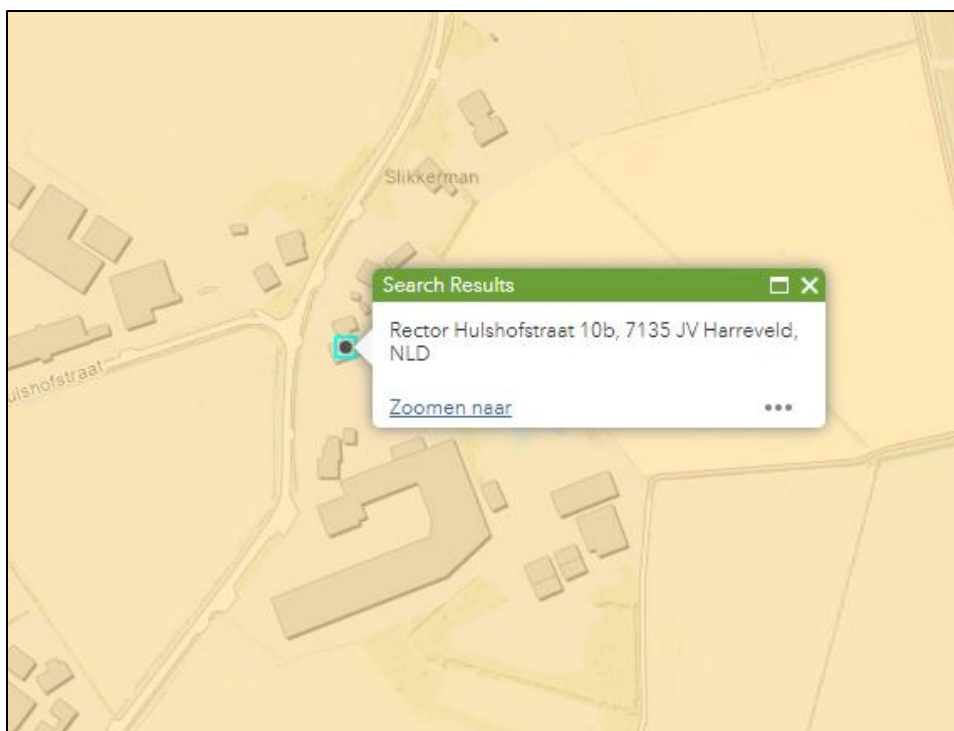
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van gemeente Oost Gelre. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Lichtenvoorde sectie N nummer 1223. De locatie ligt 600 meter ten noordoosten van de kern van Harreveld. In de directe omgeving zijn, naast de naastgelegen bedrijfsbestemming, vooral woon- en agrarische bestemmingen gelegen.

Onderstaand een weergave van het plangebied ten opzichte van haar omgeving.



Figuur 2 Plangebied bij rode marker (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

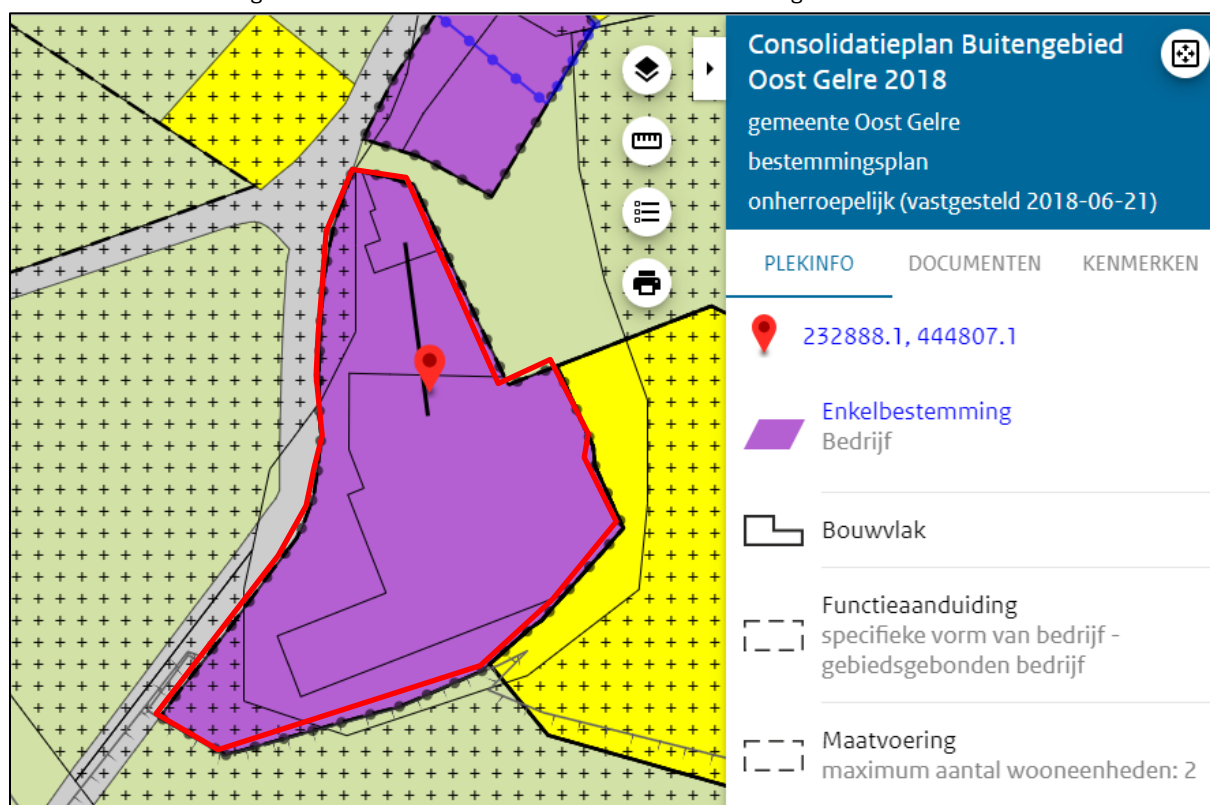
De locatie ligt in het kampenlandschap dat zich kenmerkt door individuele akkers. Oorspronkelijk voerden de boerenbedrijven een gemengde bedrijfsvoering, een combinatie van akkerbouw en veeteelt. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen en het boerenerf er tussenin op de flanken van de rug. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop.



Figuur 3 Ligging in kampenlandschap (bron:slgelderland.nl)

1.3 Geldende planologische regeling

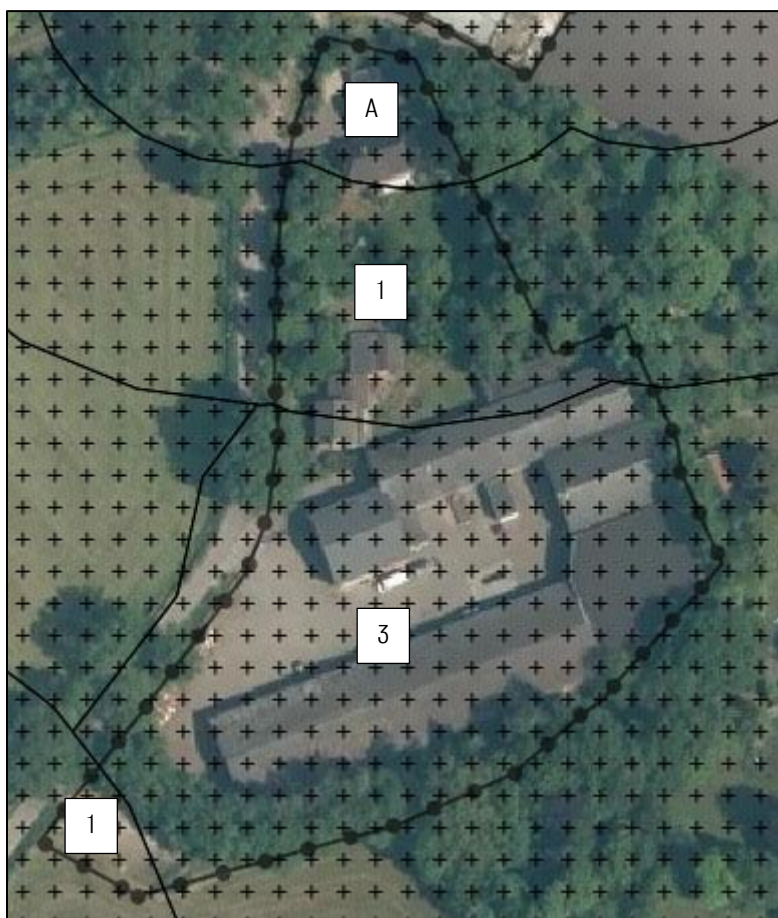
Van toepassing is het bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011, vastgesteld op 18 december 2012. De gronden hebben hierin de enkelbestemming 'bedrijf' en deels dubbelbestemming 'waarde – archeologische verwachtingswaarde 2'. Als functieaanduiding geldt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gebiedsgebonden bedrijf'. Als maatvoering zijn er maximaal 2 wooneenheden aangegeven. Onderstaand een weergave van de locatie met de betreffende bestemmingen.



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

Tevens is het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' van toepassing.

Het perceel heeft deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologisch waardevol gebied 2' (A), deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1' (1) en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 3' (3). Onderstaand een weergave.



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

Ook geldt op deze locatie het facetbestemmingsplan parkeren (vastgesteld 5 juni 2018). Er is voldoende ruimte beschikbaar om te parkeren op eigen terrein.

Op het moment van schrijven is ook het ontwerpbestemmingsplan 'buitengebied herziening bestemming bedrijf' in procedure gebracht. Deze is nog niet van kracht, echter worden de daarin voorgestelde regels wel overgenomen in dit bestemmingsplan voor locatie Rector Hulshofstraat 10b.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011 met bijbehorende reparatieplannen is vestiging van zelfstandige detailhandel in het plangebied toegestaan. Het gaat om locaties binnen de bedrijfsbestemming waar een niet-gebiedsgebonden bedrijf is toegelaten. Uit de planregels blijkt niet dat vestiging van detailhandel is uitgesloten. Vestiging van zelfstandige detailhandel in het buitengebied is een ongewenste ontwikkeling. Deze ontwikkeling kan leiden tot een te grote verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk. Daarnaast is vestiging van detailhandel in het buitengebied niet in lijn met het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Verder is een aantal andere zaken ten aanzien van bedrijvigheid niet goed geregeld in de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Het gaat om de volgende zaken:

1. Het begrip 'bedrijf' ontbreekt in de begrippenlijst;
2. De toegestane niet - gebiedsgebonden bedrijven zijn niet beperkt tot de bestaande bedrijvigheid.

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.

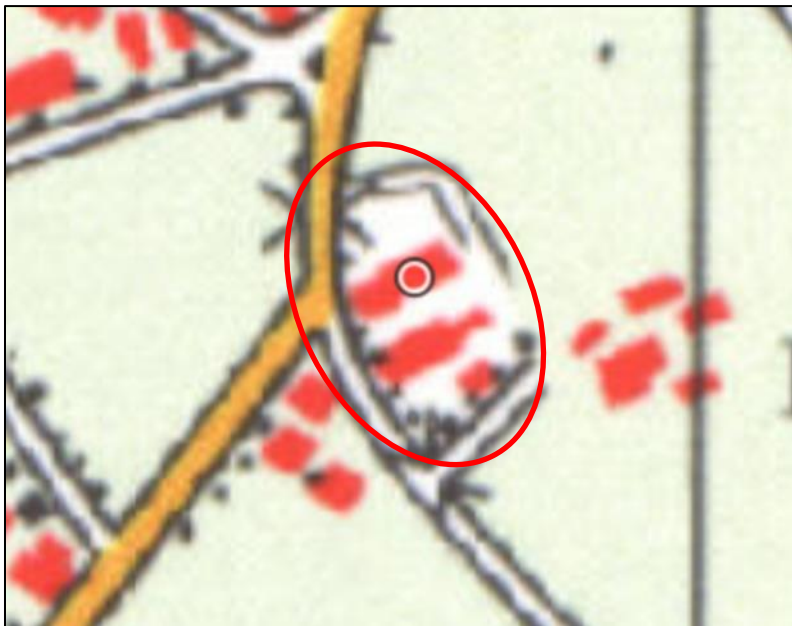
Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied 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.



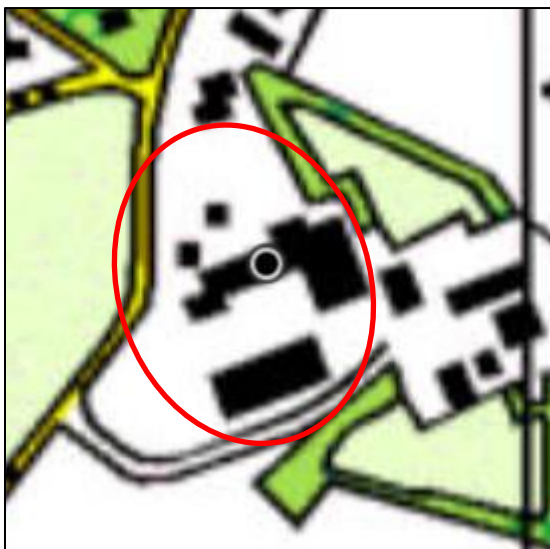
2. HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op kaarten van 1975 is de eerste bebouwing op het erf goed te zien. De bestaande bedrijfswoning aan de Rector Hulshofstraat 10a dateert uit 1967. In 1997 is de tweede bedrijfswoning aan de Rector Hulshofstraat 10b gebouwd.



Figuur 6 Plangebied in rood rond 1975 (bron:topotijdsreis)



Figuur 7 Plangebied omstreeks het jaar 2000

Het perceel heeft in de loop der jaren weinig tot geen verandering ondergaan.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied betreft een bedrijfsperceel met een bedrijf in de milieucategorie 2. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen hebben ieder een aparte inrit die direct aansluit op de Rector Hulshofstraat. De bedrijfswoning aan de Rector Hulshofstraat 10a heeft tevens een voetgangers pad als toegang. Onderstaand een weergave van het perceel.



Figuur 8 Huidige situatie plangebied (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In de beoogde situatie komt een deel van de bedrijfsbestemming te vervallen. Dit deel wordt omgezet naar de bestemming 'wonen' voor 1 wooneenheid.

In de nieuwe situatie zal het perceel gesplitst worden en gelden er twee aparte bestemmingen:

- De voormalige bedrijfswoning op nummer 10b blijft behouden en krijgt een woonbestemming voor 1 wooneenheid;
- Het bestaande bedrijf op nummer 10 en de bijbehorende bedrijfswoning op nummer 10a blijven hun bestemming behouden.

Het erf verandert niet en krijgt ook geen extra inritten. Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien is voldoende ruimte op het erf beschikbaar. Onderstaand een tekening van de beoogde situatie.



Figuur 9 Beoogde situatie

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 plan 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 voorgenomen 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 van de ontwikkeling

Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat woningbouwplannen met minder dan 11 woningen, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro worden aangemerkt. In dit geval neemt het aantal woningen in het plangebied niet toe. Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

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 21 december 2022 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*; 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. Dit betekent ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.



- *Schoon en welvarend*; een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar 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 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 bestaande tweede bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat er een nieuwe functie wordt gegeven aan een voormalige bedrijfswoning. 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.

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 deels wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen'. 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 plan 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 geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui.
- 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 zal de nieuwe wooneenheid worden uitgevoerd in beter isolerende materialen waardoor de woning minder gevoelig is voor warme nachten.
- 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. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Er is geen beek/sloot in de nabijheid aanwezig die droog kan vallen. Hierdoor is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende sprake is van 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 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
- 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 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.

Toetsing van de ontwikkeling:

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van bevolkingsgroei. Vooral om deze reden is er behoefte aan extra woningen. Er wordt op deze locatie geen woning toegevoegd, echter mag



deze in de beoogde situatie door eenieder worden bewoond en niet enkel door bewoners die binding hebben met het naastgelegen bedrijf.

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 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 koop als 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 een bestaande woning. Dit initiatief past binnen de Regionale Woonagenda omdat hiermee wordt voorzien in de groeiende behoefte aan passende woningen.

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 is geen monumentale- of karakteristieke bebouwing aanwezig.

3.4.2 Woonvisie Oost Gelre

Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2023-2027 voor Oost Gelre vastgesteld. De rijksoverheid heeft de landelijke woondeal vastgesteld. Deze is vertaald in de regionale woonagenda. Hieruit is de lokale woonvisie voor Oost Gelre ontstaan in samenwerking met andere gemeenten in de regio. In deze woonvisie wordt aangegeven hoe in Oost Gelre de lokale uitdagingen op de woningmarkt worden opgepakt.

Er zijn simpelweg te weinig woningen. Te weinig voor starters die graag willen blijven. Te weinig woningen voor ouderen die eigenlijk wel plaats willen maken voor jonge gezinnen. Ook te weinig voor mensen die van buiten de regio hier komen werken of hier om een andere reden willen wonen. En ook te weinig voor aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers en statushouders, die hier hun bestaan opbouwen.



In de woonvisie wordt aangegeven hoeveel woningen, wat voor soort woningen en waarom deze de komende jaren in Oost Gelre worden gebouwd. Deze zijn samengevat in een drietal ambities:

Ambitie 1: Meer woningen bouwen;

Ambitie 2: Meer variatie in woningen;

Ambitie 3: Duurzaamheid, natuur en klimaat.

Toetsing van de ontwikkeling

Er wordt geen extra woning gerealiseerd. Echter is de woning wel bewoonbaar voor een grotere doelgroep omdat de bewoners geen binding hoeven te hebben met het naastgelegen bedrijf. In die zin sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie in de woonvisie, om meer variatie in woningen te kunnen bieden.

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 zicht 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.



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 ondervinden een miljoen mensen in Nederland ernstige hinder van geluid. Belangrijke bronnen zijn wegverkeer en in minder mate railverkeer en industrielawaai. Ook burens zijn belangrijke veroorzakers van geluidhinder. Het is daarom belangrijk om in het gemeentelijke geluidbeleid hinder ten gevolge van geluid te reduceren. Stille (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 (geluid producerende) 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.

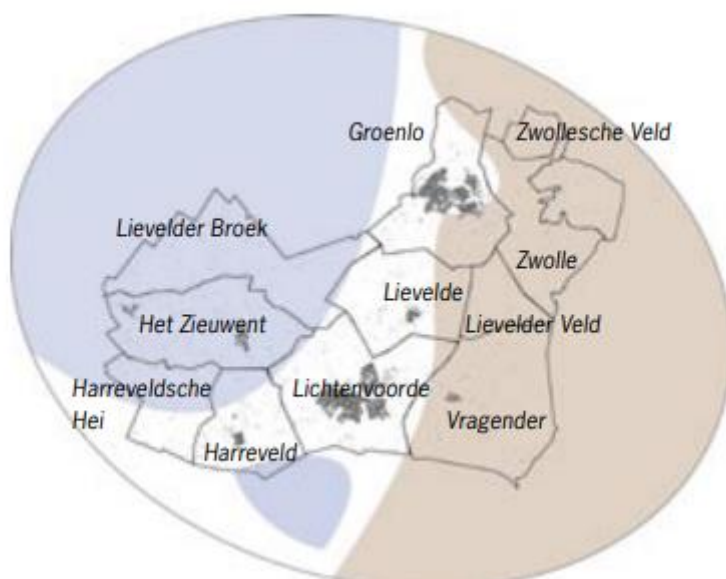


Toetsing van de ontwikkeling

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

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 thuishoren 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 Harreveld'. 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
- . Verschraalde 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

De locatie is al voorzien van voldoende groen waardoor er geen erfinpassingsplan is opgesteld. Wel wil initiatiefnemer investeren in doelsoorten en worden de volgende maatregelen getroffen.

- Plaatsing van een uilenkast in het bosje 1778
- Plaatsing van vier vleermuiskasten aan de gevel van de woning / bijgebouw.
- Plaatsing van een insectenhotel, plaats nader te bepalen.
- Behoud van de singel / bosje aan noord en oostzijde

Om te garanderen dat deze maatregelen zijn geborgd is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen

3.4.9. Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oost Gelre 2011” met bijbehorende reparatieplannen is geen mogelijkheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling toe te staan. In dit geval moet het bestemmingsplan worden herzien. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.



4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn.

Concluderend:

Aangezien het feitelijk gebruik van de gronden niet verandert (een voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning) is het niet nodig om een bodemonderzoek uit te voeren. Het aspect bodem vormt daarmee 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 begin 2024 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 groundbewatering (=verstoring) plaatsvindt. Tijdens het onderzoek gevonden archeologische resten, moeten zo mogelijk onaangetast in de grond bewaard blijven of anderszins 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.

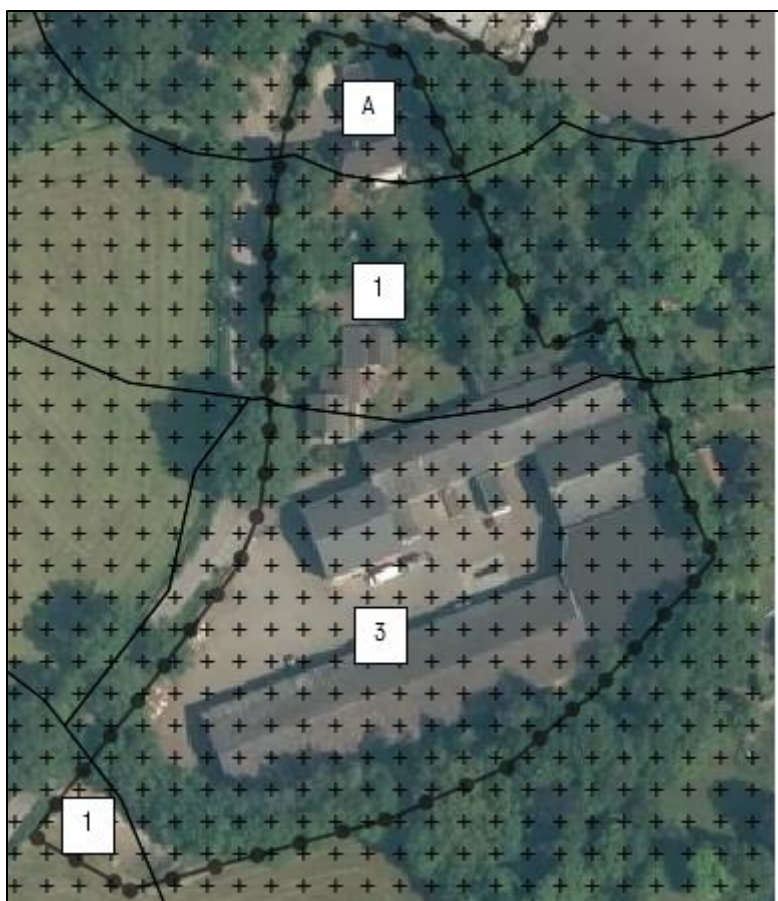
Archeologie

Op 14 april 2020 heeft de gemeenteraad van Oost Gelre nieuw archeologisch beleid vastgesteld met de 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 op onderstaande figuur te zien.





Figuur 10 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.

3 = waarde – archeologisch verwachtingsgebied 3

Hierbij geldt een vergunningplicht voor o.a. bodemwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 1.000m².

Op het perceel wordt geen bebouwing gesloopt of overige werkzaamheden in de grond uitgevoerd. Indien tijdens eventuele toekomstige 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 locatie aan de Rector Hulshofstraat 10, 10a en 10b zijn geen historisch-geografische of stedenbouwkundige waarden aanwezig. Ook zijn geen architectuurhistorische waarden aanwezig. De gemeentelijke erfgoednota is niet van toepassing bij de voorgedachte 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 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.

Concluderend:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan op voorhand uitgesloten worden omdat er geen werkzaamheden plaatsvinden. Eventuele beschermde soorten flora en fauna worden, door het ontbreken van sloop en/of bouwwerkzaamheden, ook niet aangetast.

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: railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en industriellawaaï. 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.

Railverkeerslawaaï

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

Industriellawaaï

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

Verkeerslawaaï

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 verkeerslawaaï 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.

Daarnaast is van belang of woningen op zodanige afstand liggen van omliggende bedrijven en andere functies, dat geluidhinder wordt voorkomen. Beoordeeld moet worden of het bedrijf op het perceel, ter hoogte van de woning, niet resulteert in een ontoelaatbare situatie omtrent geluid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering' en tevens het akoestisch onderzoek (bijlage 1). Uit die paragraaf en het onderzoek volgt dat omliggende bedrijven en andere functies niet worden belemmerd en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is bijgesloten als bijlage 1 bij deze toelichting (Geurts technisch adviseurs, projectnummer 8.5630 versie 1 met datum 25 juli 2023).



Concluderend:

- De beoogde burgerwoning aan de Rector Hulshofstraat 10b was als bedrijfswoning al een geluidsgevoelig object. Hierdoor hoeft niet nogmaals aan de Wet geluidhinder getoetst te worden.
- De akoestisch relevante activiteiten zijn transportbewegingen met vrachtwagens, bestelwagens en personenwagens, laden en lossen en intern transport met heftrucks en lichte constructiewerkzaamheden in de productieruimten.
- Uit toetsing van het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ en het maximale geluidsniveau L_{Amax} op de ontvangerpunten, gelegen op de gevel van woning Rector Hulshofstraat 10b, blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie (RBS) voldaan wordt aan de normstelling zoals vastgelegd in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor een rustige woonwijk. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van een gunstig woon- en leefklimaat waardoor het afsplitsen van de woning van het bedrijf geen planologische belemmeringen veroorzaakt. Het bedrijf wordt hiermee niet belemmerd in de activiteiten die plaatsvinden in een representatieve bedrijfssituatie.
- Indirecte hinder ten gevolge van aan- en afrijdend verkeer is niet te verwachten.

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 11 Richtafstanden tabel Bedrijven en milieuzonering (bron: infomil.nl)

De omgeving op deze locatie dient te worden beschouwd als een 'rustig buitengebied'.



In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de omgeving weergegeven. In de nabijheid ligt een bedrijf met milieucategorie 3.2 en op een afstand van circa 40 meter een intensieve veehouderij.

Adres	Bedrijf	Richtafstand	Feitelijke afstand
Rector Hulshofstraat 10	Bedrijf milieucategorie 3.2	100 meter	46 meter
Rector Hulshofstraat 14	Bedrijf milieucategorie 2	30 meter	25 meter

Voor het naastgelegen bedrijf aan de Rector Hulshofstraat 10 wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter voor geluid. Voor de overige aspecten (geur, stof en gevaar) geldt een minimale afstand van 30 meter. Toch kan geconcludeerd worden dat dit bedrijf niet wordt belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Hetzelfde geldt voor het bedrijf aan de Rector Hulshofstraat 14. Hier wordt ook niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter (geluid). Dit geldt ook voor de intensieve veehouderij aan de Rector Hulshofstraat 13 waar varkens en vleeskuikens worden gehouden. Hier wordt niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter voor geur.

- Feit is dat er geen nieuwe gevoelige bestemming bij komt. In de huidige situatie is er al een bedrijfswoning aanwezig die nu wordt omgezet naar een burgerwoning en een woonbestemming krijgt. Deze nieuwe bestemming heeft hetzelfde beschermingsniveau als de bedrijfswoning binnen de bestemming. De bestaande bedrijven in de omgeving worden dus niet benadeeld met onderhavige ontwikkeling.

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 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.

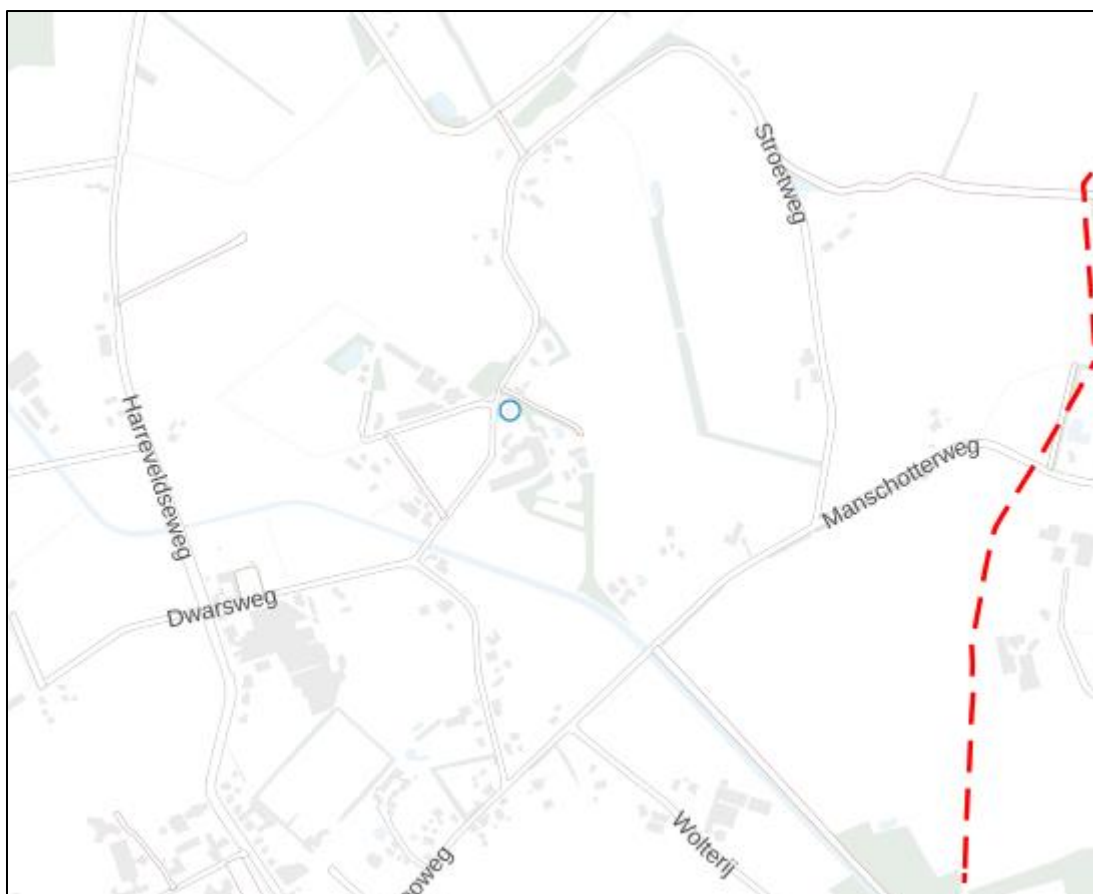
Concluderend:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De feitelijke situatie wijzigt immers niet. 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 12 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 meter van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloed gebied 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 invloed gebied 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.

Concluderend:

Een watertoets is niet nodig. De situatie ter plaatse wijzigt niet. Er wordt enkel verbouwd binnen bestaande bebouwing.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied aan de Rector Hulshofstraat 10, 10a en 10b wordt ontsloten via de Rector Hulshofstraat.

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. Dit is binnen het plangebied mogelijk. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de normen zoals opgenomen in de hierboven aangegeven Nota parkeernormen.

Concluderend:

Er is voldoende ruimte op het erf aanwezig om te parkeren op eigen terrein. 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:

Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd. 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 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 mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken 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.

Bedrijf (artikel 3)

Het bestaande bedrijf behoudt de bestemming 'bedrijf'. Een bedrijfswoning wordt hierbij uitgesloten.

Wonen (artikel 4)

De bestaande woning heeft de bestemming 'Wonen' gekregen voor 2 wooneenheden. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken, erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1 (artikel 5)

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

Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 3 (artikel 6)

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

Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2 (artikel 7)

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

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

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 8)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Bouwwerken die 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 bestaande, 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 opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel (artikel 12)

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



6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke 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 voorgenenomen ontwikkeling geen provinciale belangen schaadt.

6.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel is niet geïnformeerd over het plan. De situatie ter plaatse wijzigt niet. Er wordt enkel verbouwd binnen bestaande bebouwing.

6.1.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken (van 8 december t/m 18 januari 2024) ter inzage gelegd. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.1.5. Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Rector Hulshofstraat 10” is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oost Gelre van 5 maart 2024 (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Belanghebbenden kunnen beroep indienen 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 beroepsschrift 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 wordt 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.

