

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGSPLITSING BOERIJENDIJK 6 GROENLO



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 veeleelvoudigd 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 Ligging planlocatie	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2 Beschrijving van het plan	7
2.1 Beschrijving van het plan	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	9
3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Algemeen	12
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	15
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!	17
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	19
3.4.10 Beleid woningsplitsingen Oost Gelre 2021	20
4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Bodem	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	22



4.3 Flora en Fauna	24
4.4 Geluid	27
4.5 Luchtkwaliteit.....	28
4.6 Geur.....	29
4.7 Bedrijven- en milieuzonering.....	30
4.8 Externe veiligheid	31
4.9 Water.....	34
4.10 Verkeer en parkeren	34
4.11 Kabels en leidingen.....	35
4.12 Milieueffectrapportage.....	35
5 Uitvoerbaarheid van het project	37
5.1 Economische haalbaarheid.....	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1. *Tekeningen project*
2. *Landschappelijk inpassingsplan*
3. *Bodemonderzoek*
4. *Quicksan flora en fauna*
5. *Digitale watertoets*



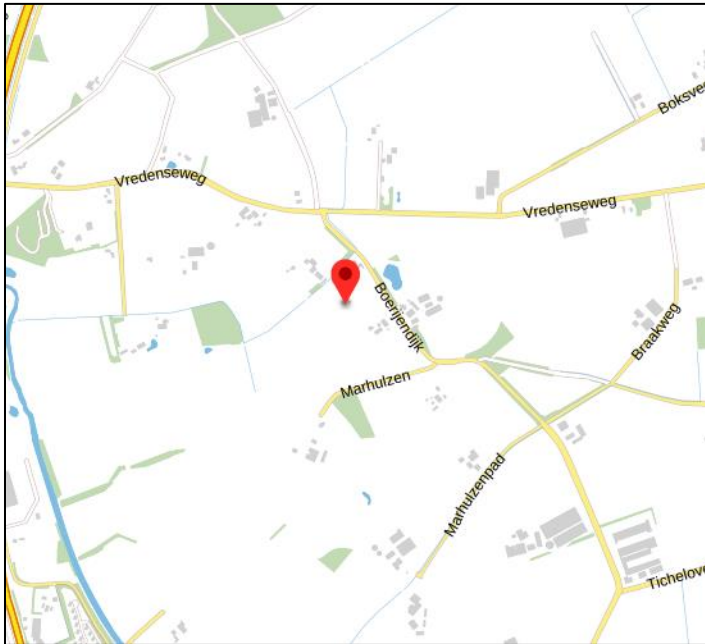
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen om op de locatie aan de Boerijendijk 6 te Groenlo de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Op het perceel is nu een vrijstaande woonboerderij met een tweetal vrijstaande schuren aanwezig. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de woningsplitsing mogelijk te maken.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie (kadastraal bekend gemeente Groenlo sectie F nummer 286 (gedeeltelijk) is gelegen in het buitengebied van Groenlo. De locatie ligt op ruim 1 kilometer meter ten oosten van de kern van Groenlo. In de directe omgeving zijn vooral woonbestemmingen gelegen. Een enkele agrarische bestemming ligt op wat grotere afstand. Hieronder een weergave van de locatie.



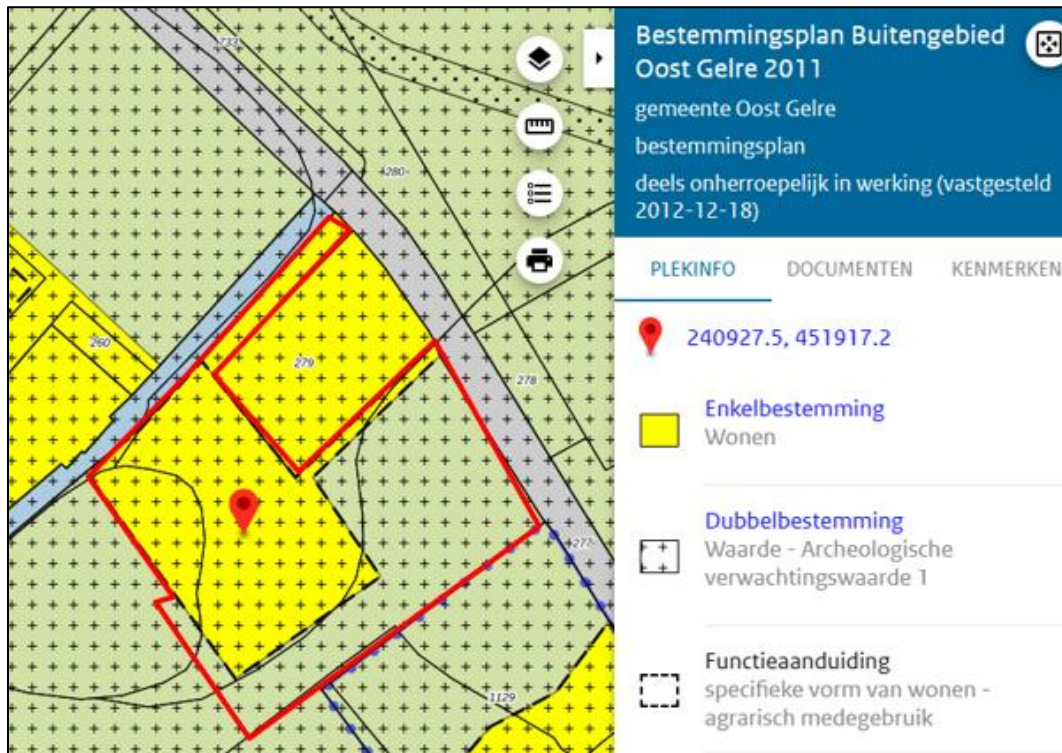
Figuur 1 Ligging planlocatie (rode markering) (bron:ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2 Planlocatie (bron: kadastralekaart.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Oost Gelre 2011” (vastgesteld op 18 december 2012) en heeft de enkelbestemming “Wonen” en “Agrarisch met waarden”. Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1”.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplankaart met rood omkadert de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens van toepassing is het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie’

Het perceel heeft voornamelijk de dubbelbestemmingen ‘Waarde – archeologisch waardevol gebied 2’ en voor een klein gedeelte de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1’.



Figuur 4 uitsnede kaart parapluplan archeologie met rood omkadert de planlocatie (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.

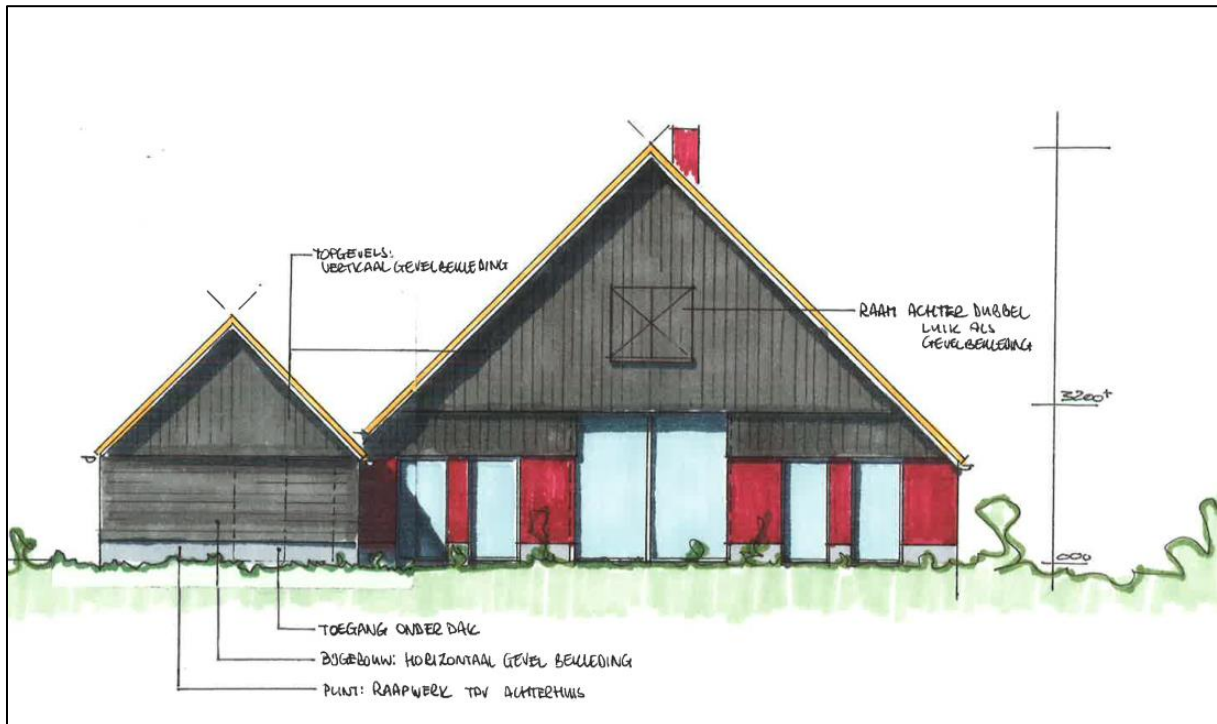
Geconcludeerd moet worden dat de splitsing van de woning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wel kan middels een omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) meegewerkt worden aan het project. Voorwaarde is dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.



2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Beschrijving van het plan

Op dit moment betreft het perceel een woonperceel waarop één vrijstaande woonboerderij met een tweetal bijgebouwen is gelegen. De locatie is voorzien van een aantal solitaire bomen. Bijbehorende gronden bestaat verder uit grasland. Het projectgebied zal worden ontwikkeld ten behoeve van de splitsing van de bestaande woonboerderij. De bestaande bijgebouwen zullen worden behouden en worden opgeknapt. Deze worden tevens onderverdeeld tussen beide wooneenheden. Een uitgebreide tekening van de beoogde splitsing is toegevoegd als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 5 Impressie beoogde situatie

2.2 Bestaande situatie

Historie

Op kaarten is terug te zien dat de eerste bebouwing op de planlocatie rond 1900 is gerealiseerd. De bestaande boerderij is omstreeks 1950 gebouwd. Ditzelfde geldt voor beide bijgebouwen.



Figuur 6 Uitsnede historische kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 7 Uitsnede historische kaart 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 8 Uitsnede historische kaart 2000 (bron: topotijdreis.nl)

Bestaande situatie

De locatie betreft een woonperceel waarop een bestaande vrijstaande woonboerderij aanwezig is. Tevens staan er twee bijgebouwen op het perceel en is er nog een mestkelder aanwezig (welke door derden wordt gebruikt). Verder is het perceel voorzien van een aantal solitaire bomen en bestaat het perceel voornamelijk uit grasland. Het perceel is bereikbaar via een inrit welke aansluit op de Boerijendijk. De woning en de bijgebouwen zijn aan een gemeenschappelijk erf gelegen.



Figuur 9 Foto's bestaande situatie gezien vanaf de Boerijendijk met links de bestaande woning en rechts de twee bijgebouwen (bron: google maps)



2.3 Toekomstige situatie

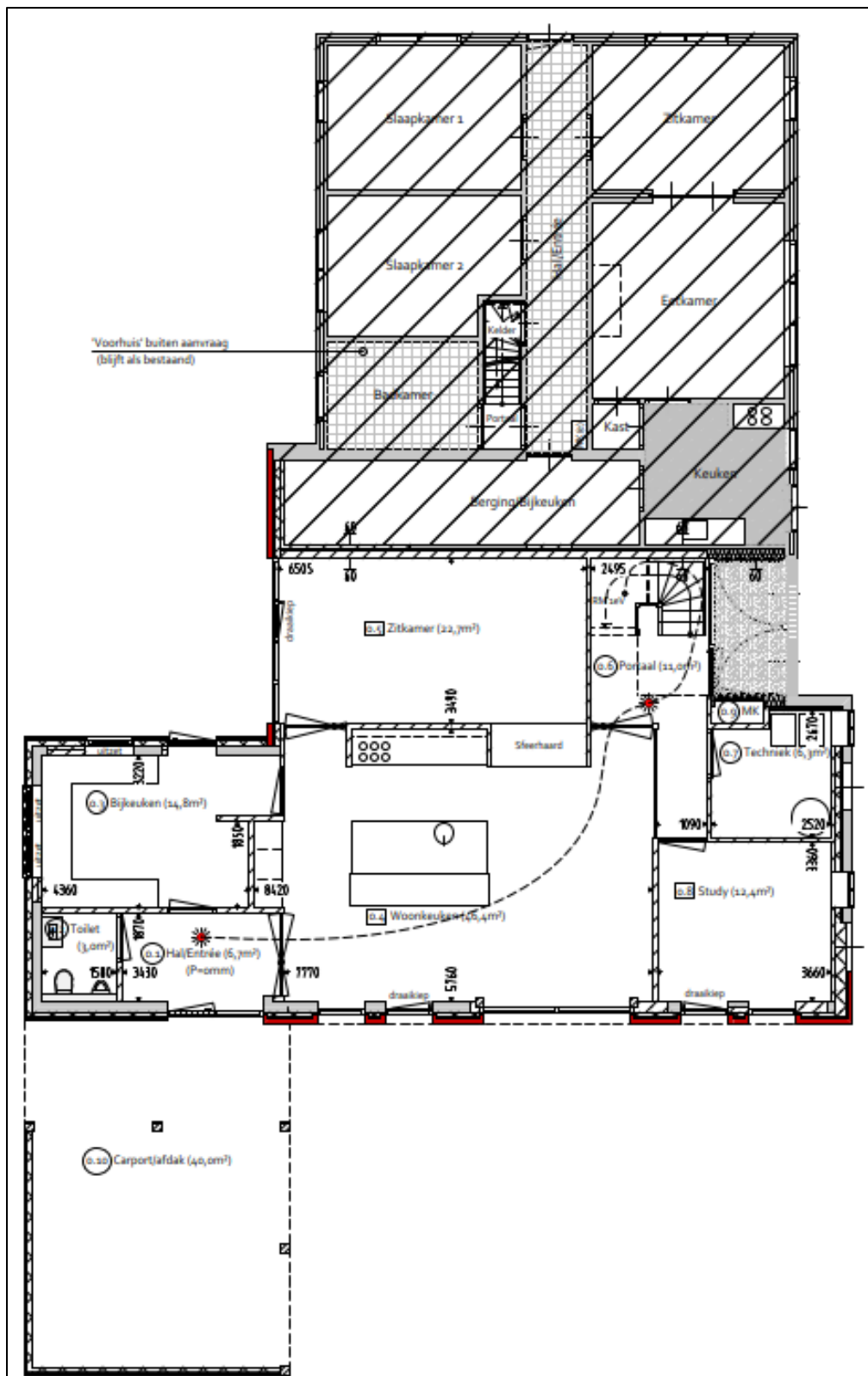
Het is de wens van initiatiefnemers om op de locatie de bestaande vrijstaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. De bestaande bijgebouwen blijven behouden en worden opgeknapt. Tevens zal de bestaande uitbouw worden verlengd met een carport. De bestaande inrit blijft behouden. De mestplaat (nummer 4) is bij derden in gebruik en behoort niet tot het eigendom van initiatiefnemer.

Aan het erf wordt divers groen toegevoegd. Het betreft o.a. een aantal laanbomen langs de bestaande oprit, een aantal hoogstamfruitbomen voor de bestaande bijgebouwen en wat solitaire bomen aan de westzijde van het perceel. Hieronder een weergave van het perceel en de beoogde plattegrond. Het volledige erfinpassingsplan is toegevoegd onder bijlage 2 bij deze onderbouwing.



Figuur 10 Beoogde situering perceel

Hieronder een weergave van de gewijzigde plattegrond. Een volledige weergave is te vinden onder bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 11 plattegrond 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 wooneenheden in de planlocatie toe met één. 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*; 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 projectgebied een bestaande woning te splitsen in twee wooneenheden past binnen het provinciale beleid. De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat zowel de bestaande woning als de bijgebouwen worden opgeknapt om verpaupering te voorkomen. Tevens wordt het geheel landschappelijk ingepast. 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 de splitsing van een bestaande woning. 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 de planlocatie. 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 de planlocatie als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de beoogde woning geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui.
- Hittestress. Bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in de planlocatie 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. Wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid is er in 2050 weinig verandering te zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in de planlocatie sprake van lagere grondwaterstanden en van zeer droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Aangrenzend aan de planlocatie 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 voor de planlocatie.

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.

Toetsing van de ontwikkeling:

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. Er wordt op deze locatie door middel van woningsplitsing één wooneenheid toegevoegd. Daarnaast wordt door het landschappelijk inpassingsplan de landschappelijke kwaliteit versterkt.

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 het toevoegen van een nieuwe wooneenheid. Dit initiatief past binnen de Regionale Woonagenda omdat hiermee wordt voorzien in de groeiende behoefte aan passende woningen in de regio.

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 het perceel is geen 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 de starters die graag willen blijven. Te weinig woningen voor ouderen die eigenlijk wel plaats willen maken voor jonge gezinnen. Te weinig ook 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 speedzoekers 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

Middels dit initiatief wordt er een extra wooneenheid gerealiseerd door middel van het splitsen van een bestaande woning. Deze extra wooneenheid draagt bij aan de ambitie om meer woningbouw te ontwikkelen in de gemeente Oost Gelre.

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. 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.

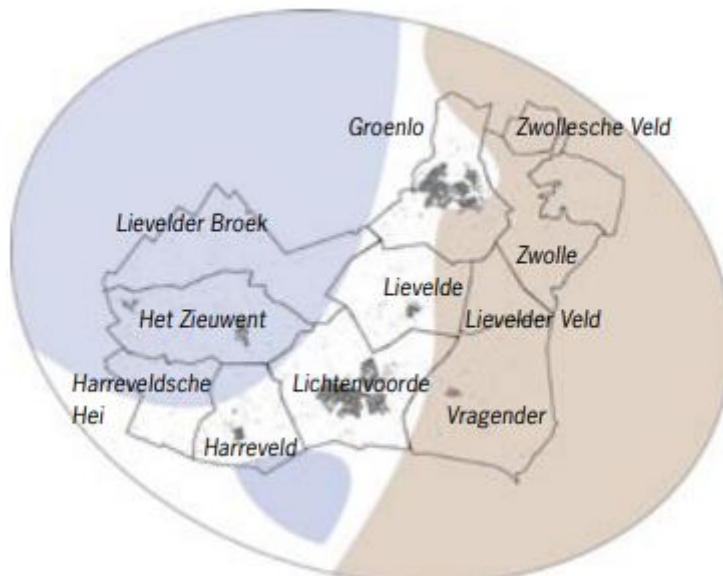
Toetsing van de ontwikkeling

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 'Zwols- Slingerland'. Hierbij geldt het motto:

Pak de historische karakteristiek op en koppel deze aan het eigentijdse gemengd bedrijf van verbrede landbouw en buitenlui op het platteland. Stimuleer de doorstroming van recreanten langs kavelscheidingen en rem daar de afstro-ming van het water. Bescherm langs die randen de bestaande beplantingen en stimuleer scholtenlanen langs de wegen en langs kavelranden 'scholtensingels' en 'slingeslingers'.

Op te poetsen parels:

- picknickbankjes en andere plekken om kort te verpozen . essen en beekdalen
- restanten van delfstofwinning.
- typerende historische boerderijen met erfbeplantingen

Te beschermen en stimuleren landschapselementen:

- 'scholtenlanen': eikenlanen in brede berm, veldpaden: zandpaden
- "scholtensingels": beplanting langs essen, eiken als hoofdhoutsoort . 'slingeslingers': els en es langs kavelranden.
- 'slingelandjes': eikenbosstroken en weides in de beekdalen.

Voorgenoemde uitgangspunten zijn de basis geweest voor het opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

3.4.9. Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oost Gelre 2011" met bijbehorende reparatieplannen is geen mogelijkheid opgenomen om de beoogde woningsplitsing toe te staan. In dit specifieke geval kan er medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan



(artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Een van de voorwaarden hierbij is dat er geen evenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden zijn en dat het plan een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de planlocatie en de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.10 Beleid woningsplitsingen Oost Gelre 2021

Op 14 december 2021 is het beleid woningsplitsing Oost Gelre vastgesteld. Dit beleid biedt meer ruimte voor het splitsen van woningen in het buitengebied. Woningssplitsen is een nuttige manier om de woningvoorraad uit te breiden en het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. Daarbij gaat het om het vergroten van het aanbod levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen in het buitengebied.

De volgende uitgangspunten staan centraal bij de voorwaarden voor woningsplitsing:

- Het behoud van het landelijke karakter van het landelijk gebied;
- Het toevoegen van nieuwe woningen vormt geen belemmering voor bestaande (agrarische) bedrijven;
- Een toename van 'verstening' in het landelijk gebied wordt zo veel mogelijk voorkomen;
- Een kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing;
- Het herstel of de versterking van landschaps- en/of natuurwaarden;
- Verduurzaming van de te splitsen woning.

Hieronder worden de voorwaarden voor woningsplitsing weergegeven:

- 1. Met woningsplitsing mag in een bestaande woning 1 keer maximaal 1 extra woning worden gerealiseerd voor de huisvesting van 1 huishouden. Na splitsing zijn er dan 2 zelfstandige woningen, elk voor de huisvesting van 1 huishouden.
- 1a. De tweede wooneenheid wordt gecreëerd in het bestaande bouwwerk welke tezamen met het bestaande hoofdgebouw, waarin al een woning is gevestigd, eventueel met een bestaande bovengrondse verbinding aan elkaar zijn verbonden, een stedenbouwkundige (architectonische) eenheid vormt. De tweede wooneenheid kan vanuit het hoofdgebouw via de bestaande bovengrondse verbinding worden betreden en kan niet aangemerkt als een op zichzelfstaand gebouw (vrijstaand bouwwerk). Het aanzicht (uiterlijk) van de gebouwen wordt niet gewijzigd. Daarbij geldt de bestaande inhoud van de voor de woningen te gebruiken gebouwen. Een bouwkundige uitbreiding om de woning te vergroten is niet toegestaan.
- 2. De woning is gelegen in het buitengebied en heeft een minimale inhoud van 600 m³. De maximale gezamenlijke inhoud van de na splitsing aanwezige woningen bedraagt 850 m³. De woningen hebben een minimale bruto vloeroppervlakte van 55 m².
- 3. Het splitsen van het pand in 2 zelfstandige woningen leidt niet tot belemmering of aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving. Ook moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat voldaan wordt aan richtafstanden en normen aangaande het milieu (geluid, geur, externe veiligheid, natuur, bodem).
- 4. Nieuwbouw mag onder voorwaarden.
- 5. Bij splitsing van een bedrijfswoning moet van beide woningen een bewoner werkzaam zijn in het bedrijf.
- 6. Als sprake is van splitsing van een monumentaal pand, dan moet duidelijk zijn dat de splitsing niet ten koste gaat van de waarden van het monument.
- 7. Voldaan wordt aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.
- 8. Wens: De splitsing van het pand in 2 zelfstandige woningen gaat gepaard met een verduurzaming van het gehele gebouw (bestaande woning en nieuwe woning) naar minimaal energielabel B.



- 9. Tenminste één van de 2 zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat is levensloopbestendig. Dat wil zeggen dat alle voorzieningen bereikbaar zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Indien uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat een levensloopbestendige inrichting van geen van beide woningen mogelijk is, ontheffing van deze voorwaarde wordt verleend.
 - 10. De na splitsing ontstane woningen hebben gezamenlijk recht op maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken.
 - 11. De woningsplitsing draagt bij aan de versterking van het omliggende landschap. Dit moet blijken uit een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan. Daarbij moet ook aandacht zijn voor een natuur inclusieve en klimaat adaptieve inrichting van erf en bebouwing, en de positie en verdeling van bijbehorende bouwwerken. Het erfinrichtingsplan moet uitgevoerd zijn binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing gereed is. Het erfinrichtingsplan moet nadien ook in stand blijven.
 - 12. Parkeren moet op eigen terrein.
- Ad 1. De ontwikkeling betreft het splitsen van de bestaande woning waardoor er twee wooneenheden ontstaan. Na splitsing zijn er dan 2 zelfstandige woningen, elk voor de huisvesting van één huishouden.
- Ad 1a. De twee wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande hoofdbouwmassa. Het uiterlijk van het gebouw wordt hierdoor niet gewijzigd en ook niet vergroot.
- Ad 2. De te splitsen woning heeft een inhoud van meer dan 600 m³. Na splitsing hebben de wooneenheden een maximale gezamenlijke inhoud van 850 m³. De minimale bruto vloeroppervlakte bedraagt 55 m². Zie hiervoor ook de bijlage bij deze onderbouwing.
- Ad 3. Het splitsen leidt niet tot belemmering of aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving. Tevens is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.
- Ad 4. Er is geen sprake van nieuwbouw.
- Ad 5. Er is geen sprake van het splitsen van een bedrijfswoning. De ontwikkeling betreft het splitsen van een burgerwoning.
- Ad 6. Er is geen sprake van een monumentaal pand.
- Ad 7. Er wordt voldaan aan de voorschriften van het bouwbesluit (zie hiervoor ook de bijlagen bij deze toelichting).
- Ad 8. Doordat de nieuwe wooneenheid beter wordt geïsoleerd verbetert de energiestaat van het pand.
- Ad 9. De bestaande wooneenheid is al levensloopbestendig doordat alle voorzieningen op de begane grond zijn gerealiseerd.
- Ad 10. Op dit moment zijn er 2 bijgebouwen aanwezig van circa 100m². In de eindsituatie zal er maximaal 300 m² aan bijgebouwen op het erf aanwezig zijn.
- Ad 11. Een erfinpasingsplan is opgesteld. Zie hiervoor bijlage 2 bij deze onderbouwing. Middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is vastgelegd dat het erfinrichtingsplan uitgevoerd moet zijn binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing gereed is. Het erfinrichtingsplan blijft nadien ook in stand.
- Ad 12. Parkeren geschied op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder de conclusie van het rapport. Het complete rapport is als bijlage 3 (verkennend bodemonderzoek door Geofoxx met projectnummer 20231085/MWEN en de datum 27 november 2023) bij deze toelichting gevoegd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Vooronderzoek

Op basis van zowel het bodemgebruik, -informatie als de –opbouw is er geen aanleiding op de onderzoekslocatie een bodemverontreiniging te verwachten.

Resultaten onderzoek

Tijdens het zintuiglijk onderzoek bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van baksteen- en aardewerkresten. Er zijn voor zover zintuiglijk waarneembaar geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. De laag met bodemvreemde materialen is separaat geanalyseerd. In geen van de drie samengestelde mengmonsters zijn parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarde.

In het grondwater overschrijden de concentraties aan barium en molybdeen de betreffende streefwaarden en overschrijdt nikkel de betreffende interventiewaarde. Er is vooralsnog geen reden om aan te nemen dat activiteiten op de locatie hebben geleid tot een verontreiniging van het grondwater met zware metalen. De verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater worden vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van ijzeroer in de bodem. De verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater worden dan ook aangemerkt als natuurlijke achtergrondwaarden.

Aangezien er overschrijdingen van de toetswaarden zijn geconstateerd in het grondwater, dient de hypothese ‘onverdacht’ formeel te worden verworpen. De resultaten komen wel overeen met de verwachte bodemkwaliteit in dit gebied. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Wel wordt geadviseerd terughoudend te zijn met het gebruik van grondwater, en dit niet te gebruiken voor drinkwater en besproeiing van consumptiegewassen in verband met de verhoogde waarden aan o.a. nikkel.

Concluderend:

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor de voorgenomen woningsplitsing. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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, deze treedt naar verwachting begin 2024 in werking. 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 projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied 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.

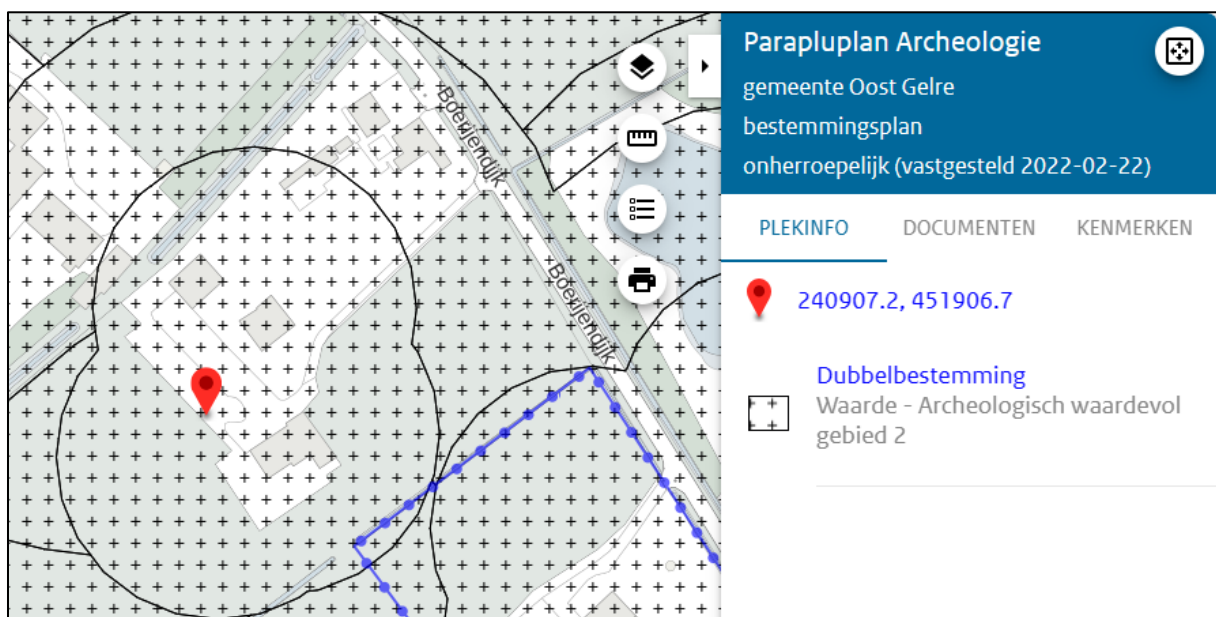
Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De gemeente Oost Gelre heeft een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is aangegeven welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke gebieden 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 projectgebied.

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 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 projectgebied is aan dit Parapluplan getoetst.

Voor het projectgebied geldt voornamelijk de dubbelbestemming "waarde – archeologisch waardevol gebied 2". Deze is hieronder weergegeven.



Figuur 12 Locatie in parapluplan archeologie

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.

Aangezien er geen grondwerkzaamheden worden verricht maar de bouwwerkzaamheden enkel in pandig plaatsvinden, is er geen archeologisch onderzoek benodigd. Mocht tijdens toekomstige werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de erfgoedwet 2016 bij de minister



gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Uiteraard wordt bij aantreffen van archeologische waarden ook de gemeente geïnformeerd.

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 Boerijendijk zijn geen historisch-geografische of stedenbouwkundige waarden aanwezig. Ook zijn geen architectuurhistorische waarden aanwezig. De gemeentelijke erfgoednota is niet van toepassing bij deze boogde ontwikkeling. Het voorliggend bestemmingsplan tast de cultuurhistorische waarden niet aan. Ook zijn binnen de projectgebieden 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. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

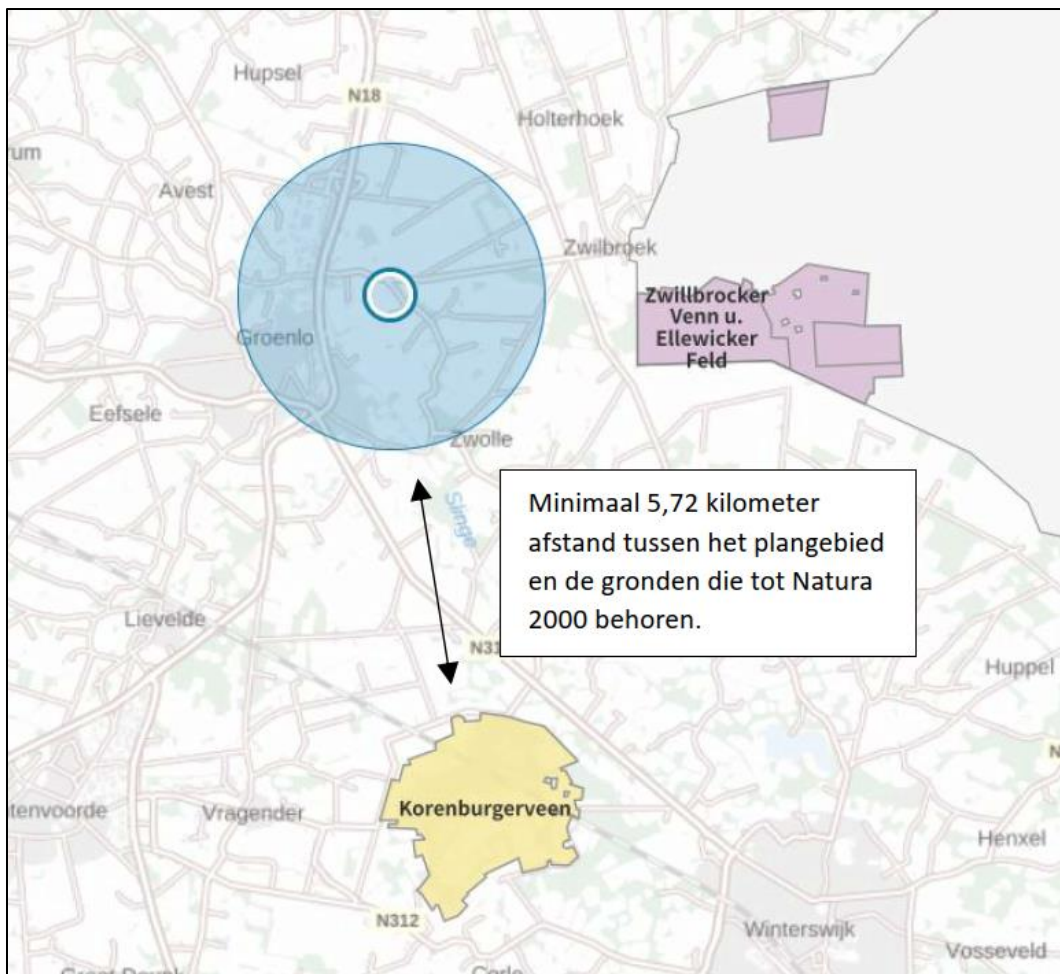
Het plangebied is op 16 oktober 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Het volledige rapport (Quickscan natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 15 december 2023 en nummer 5990) is toegevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied ligt op minimaal 5,72 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Korenburgerveen. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.





Figuur 13 ligging t.o.v. natura-2000 gebied

Stikstofparagraaf

Ten behoeve van de totale ontwikkeling wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van sloopmateriaal, de aanvoer van bouwmaterialen en vervoer van materieel en personeel. Gelet op de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied tijdens de ontwikkelfase op voorhand uitgesloten worden. Daarom hoeft voor de ontwikkelfase geen stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt door het bewonen van een nieuwe woning op het perceel mogelijk toe ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden tijdens de gebruiksfase, op voorhand uitgesloten worden. Daarom hoeft er voor de gebruiksfase geen stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Concluderend:

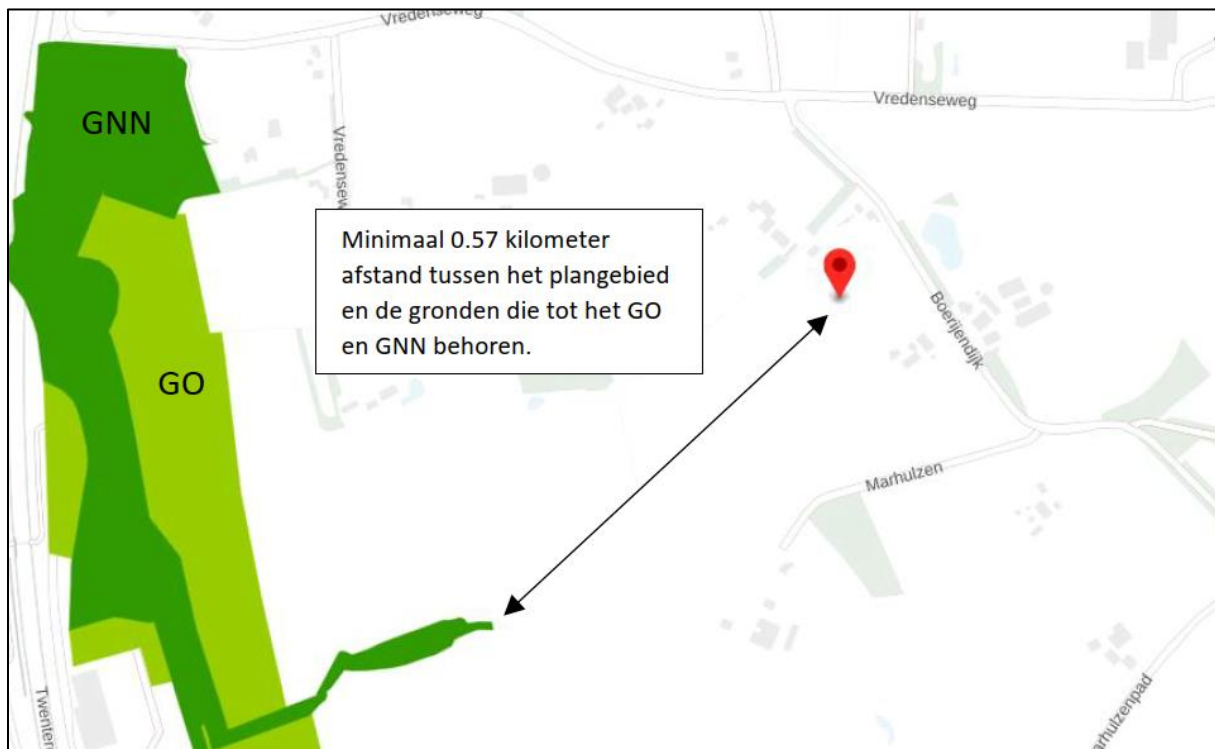
Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van



bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.



Figuur 14 Ligging GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) ten opzichte van perceel planlocatie

Concluderend:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, Ganzenrustgebied of Weidevogelgebied en ligt ook niet in de Groene ontwikkelingszone. Aangezien het plangebied is gelegen buiten het NNN van Gelderland of de groene ontwikkelingszone hiervan en het NNN in Gelderland geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.

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.

Het plangebied is op 16 oktober 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Het volledige rapport (Quickscan



natuurwaardenonderzoek door Natuurbank Overijssel met datum 15 december 2023 en nummer 5990) is toegevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

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. Grondgebonden zoogdieren bezetten in het plangebied mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats. Het plangebied wordt door vogels, vleermuizen en amfibieën uitsluitend benut als foerageergebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.

Concluderend:

De betekenis van het plangebied als foerageergebied neemt door de voorgenomen activiteiten niet af. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 industriellawaai. 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.

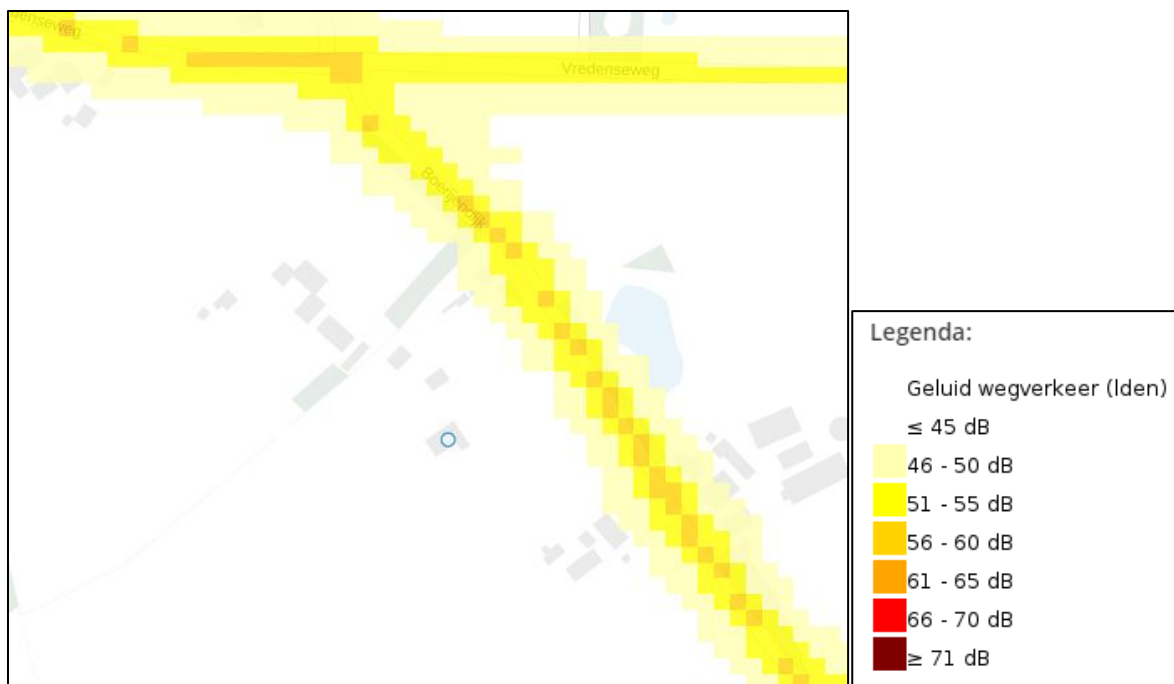
Industriellawaai

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

Verkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevinden zich de Boerijendijk en Vredenseweg. Beide wegen zijn redelijk rustige wegen in het buitengebied met een verharding van dicht asfaltbeton en een maximale snelheid van 60km/h. De locatie is gelegen binnen de geluidszone (250meter) van deze wegen. Aangezien het geen drukke wegen zijn, en de woning op redelijke afstand van die wegens is gelegen, is het op voorhand aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden. De atlas leefomgeving geeft weer dat ter plaatse van de woning het geluid afkomstig van de omliggende wegen zelfs onder de 45dB blijft. Zie hiervoor figuur 13.





Figuur 15 Beoogde locatie bij blauwe rondje t.o.v. omliggende wegen (bron: atlasleefomgeving.nl)

Concluderend:

Gezien de ligging van de woning tot aan de omliggende wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 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).

Door de splitsing van de woning in twee wooneenheden nemen de verkeersbewegingen licht toe. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal (norm crow.nl).

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 figuur 14 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)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16 NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geur

Er moet worden aangetoond dat het beoogde plan enerzijds geen belemmering vormt voor (agrarische) bedrijven en dat er anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde plan aan de Boerijendijk.

Mestkelder

Op korte afstand (circa 35 meter) van het perceel is een mestkelder gelegen. Voor de milieubelastende activiteit van het opslaan van drijfmest, digestaat en dunne fractie in mestbassins gelden op grond van artikel 22.117 van de Bruidsschat vaste afstanden. Deze afstanden en oppervlaktes zijn in lijn met de Handreiking bedrijven en milieuzonering. Deze afstanden gelden echter niet voor mestkelders. Deze mestkelders zijn afgedekt en daardoor komt er nauwelijks geur vrij. Met name bij het leegpompen van de mestkelders kan geur vrij komen. In het Activiteitenbesluit zijn geen regels opgenomen t.a.v. mestkelders, omdat ervan uit werd gegaan dat er dan ook stalemissies zijn. In dit geval is dit niet aan de orde, omdat de mestkelder wordt gebruikt door derden.

Concluderend:

De geurbelasting van een mestkelder is relatief beperkt en gelden er geen vaste afstanden voor tot een woning of tijdelijke woning. Wel heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om aanvullende eisen te stellen met maatwerkvoorschriften, bijvoorbeeld als er verwacht wordt dat er een onaanvaardbare geurhinder ontstaat.

Omliggende veehouderijen

Op een afstand van 110 meter is een intensieve veehouderij gelegen. Bij toekomstige ontwikkelingen is het bestaande woonhuis aan de Boerijendijk 6 al een belemmerende factor voor dit agrarisch bedrijf. Deze situatie zal in de nieuwe gewenste situatie niet veranderen nu de nieuwe woonheid op ongeveer dezelfde afstand komt te liggen als de al bestaande wooneenheid.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object ten minste 50



meter afstand te worden gehouden indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De overige veehouderijen liggen op een grotere afstand. Hiermee wordt ruimschoots aan de minimale afstand voor geurgevoelige objecten voldaan. Gezien de ruime afstand van de woonbestemming tot aan agrarische bedrijven is het te verwachten dat in het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden omgekeerd niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Concluderend:

Het onderwerp geur vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

4.7 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 17 Richtafstandentabel (bron: infomil.nl)

Er dient bekeken te worden of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Er ligt een agrarisch bedrijf in de directe omgeving. Op verdere afstand is een bedrijf gelegen. In onderstaande tabel is de toegestane milieu categorie met afstanden tot aan de locatie vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de (geprojecteerde) gevel van de woning. De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de genoemde richtafstanden. In dit geval wordt uitgegaan van een rustig buitengebied.

<i>Functie en milieucategorie</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Feitelijke kleinste afstand</i>
<i>Loonbedrijf Huinink,</i>	<i>50 meter</i>	<i>550 meter</i>
<i>Intensieve veehouderij</i>	<i>200 meter</i>	<i>110 meter</i>



De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de richtafstanden en de voor geur geldende wettelijke minimumafstand van een agrarisch bedrijf. De afstand tot Boerijendijk 1 en 3, een intensieve veehouderij, is namelijk 110 meter. De ontwikkeling is desondanks toelaatbaar, omdat het af te splitsen gedeelte van de woning voorheen feitelijk al in gebruik was voor woondoeleinden. Verder wordt vanuit de dierenverblijven en opslag van het agrarisch bedrijf voldaan aan de wettelijke minimumafstand van 50 meter.

Concluderend:

Gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan mag ter plaatse van de woningen worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven en functies worden bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 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.

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.

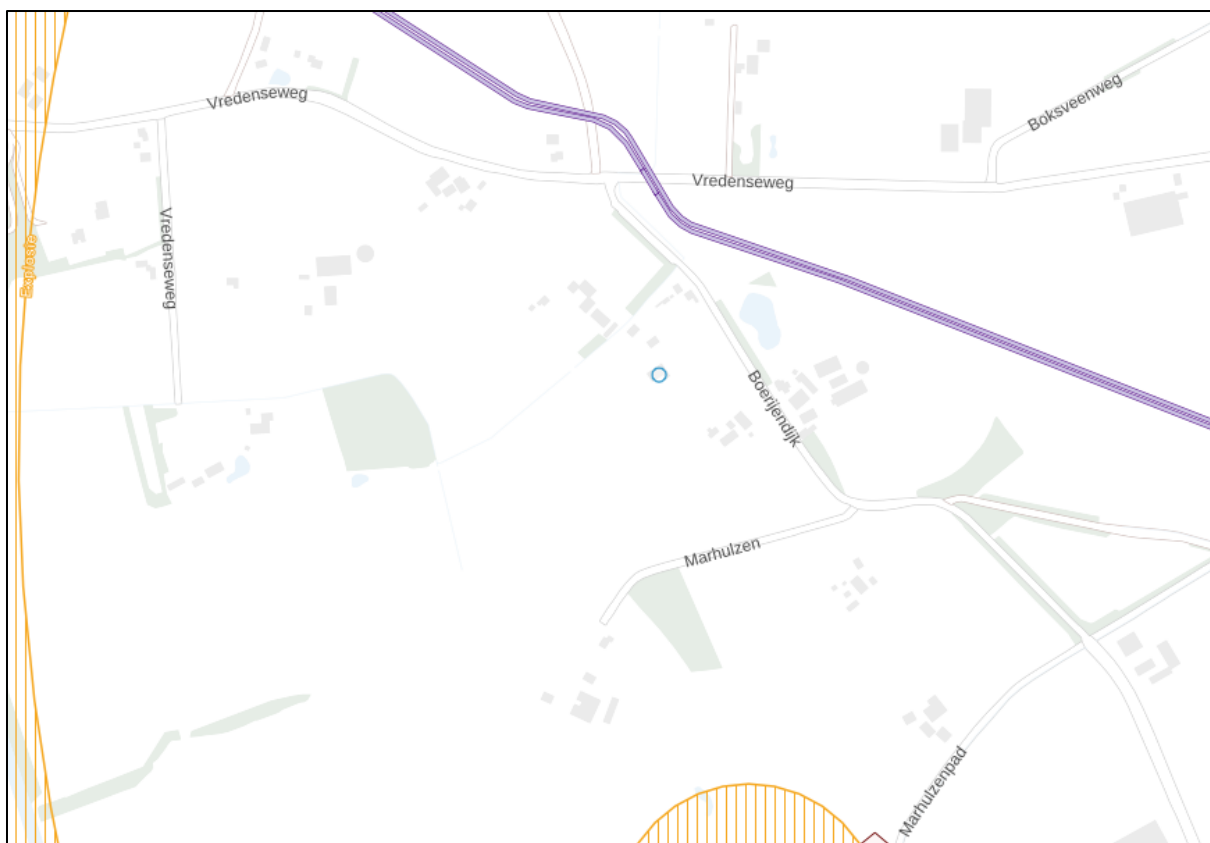
Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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.

Toxische wolken

Bij het falen van tankwagens met vluchtige schadelijke stoffen of het branden van bepaalde materialen kunnen toxische wolken ontstaan. In dat geval moeten aanwezigen direct worden gewaarschuwd, bijvoorbeeld met behulp van sirenes en NL-Alert. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.





Figuur 16: Kaartuitsnede risicokaart.nl (planlocatie bij blauwe rondje)

Planspecifiek

De beoordeling van risicobronnen is uitgevoerd binnen de (directe) omgeving van het projectgebied. Voor stationaire risicobronnen is gekeken in een straal van 1.500 meter. Voor mobiele risicobronnen is gekeken in een straal van 4.000 meter. Hieruit blijkt dat er verschillende risicobronnen in de omgeving van het projectgebied aanwezig zijn. Onderstaand is per risicobron beoordeeld of deze relevant is voor het projectgebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

Buisleidingen (Hogedrukaardgasleidingen);

Op circa 170 meter ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich een tweetal buisleidingen. Deze hogedrukaardgasleidingen vallen onder het Bevb en kennen, volgens de EV-Signaleringskaart, een invloedsgebied van 95 meter. De planlocatie valt buiten het invloedsgebied en is hiermee niet relevant voor externe veiligheid.

Basisnetroute weg (N18, G20 afrit 5 (Varsseveld) – afrit N319 (Groenlo);

Op ongeveer 800 meter ten westen langs het projectgebied ligt de N18, dit is een basisnetroute die valt onder Bevt. Op basis van de Regeling basisnet en de Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten vindt hierover vervoer van brandbare gassen (GF3) en brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) plaats. Het invloedsgebied wordt bepaalt door het transport van GF3, met een invloedsgebied van 355 meter. Het plan valt buiten het invloedsgebied van de N18 en is hiermee dus niet relevant voor externe veiligheid.

Op een afstand van 600 meter ten zuiden van het projectgebied is een propaan opslagtank gelegen. Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van deze opslagtank en is hiermee niet relevant voor externe veiligheid.

Concluderend:



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

4.9 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het projectgebied 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.

Het Waterschap Rijn en IJssel maakt gebruik van de digitale watertoets. Deze is doorlopen en bijgevoegd als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de uitkomst van de digitale watertoets is overleg met het waterschap niet nodig. De ontwikkeling vindt enkel binnen bestaande bebouwing plaats.

Concluderend:

In het kader van voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van een toename of afname aan verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke planologische situatie. Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem volgens het principe: vasthouden – infiltreren – vertraagd afvoeren. Er wordt tijdens de verbouw gebruik gemaakt van niet uitlogende materialen. Hierdoor wordt verontreiniging van hemelwater voorkomen. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied aan de Boerijendijk wordt ontsloten via de Boerijendijk. De verkeersbewegingen zullen door de toevoeging van 1 wooneenheid licht toenemen. Deze extra verkeersbewegingen gaan echter op in het heersend verkeersbeeld van de Boerijendijk. De Boerijendijk heeft voldoende capaciteit om hierin te voldoen.

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 projectgebied

Ter plaatse geldt het Facetbestemmingsplan parkeren met identificatienummer NL.IMR0.1586.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 projectgebied mogelijk. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de normen zoals opgenomen in de hierboven aangegeven Nota parkeernormen.

Concluderend

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

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Met een zogenaamde klic-melding krijgt initiatiefnemer alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Concluderend:

Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 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 projectgebied 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 ontwikkeling 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 projectplan. De woonactiviteit op dit perceel heeft 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 UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

5.1 Economische haalbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit project waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond. Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De ontwerpvergunning zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna zullen eventuele zienswijzen worden beoordeeld en volgt de definitieve besluitvorming. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen (bij de Rechtbank) en later hoger beroep (bij de Raad van State).

Overleg

Binnen het plan zijn geen nationale en provinciale belangen in het geding. Vooroverleg met de provincie Gelderland is dan ook geen verplichting. Provincie Gelderland heeft aangegeven bij woningbouwplannen van 12 of meer woningen graag vooroverleg te willen. Het gaat hier om de toevoeging van één wooneenheid, waardoor vooroverleg met de provincie niet nodig is. Vooroverleg met het waterschap is tevens niet nodig, omdat het enkel een wijziging binnen bestaande bebouwing betreft.

