

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING:

**T.B.V. OMGEVINGSVERGUNNING BOUW WONING AAN DS. VAN
KREVELENSTRAAT TE LICHTENVOORDE**

INHOUDSOPGAVE:

1. ALGEMENE GEGEVENS	3
1.1 INLEIDING	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 AANLEIDING	3
2.2 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
2.3 GEWENSTE SITUATIE	5
2.4 STEDENBOUW EN COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT	6
3. BELEIDSKADER	6
3.1 ALGEMEEN	6
3.2 RIJKSBELEID	6
3.2.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	6
3.2.1.1. ALGEMEEN	7
3.2.1.2. VIER PRIORITEITEN	7
3.2.1.3. AFWEGINGSPRINCIPES	8
3.2.1.4. TOETSING AAN DE NOVI	8
3.2.2 KLIMAATADAPTATIE	8
3.2.2.1 DELTAPLAN RUIMTELIJKE ADAPTATIE (DRPA)	9
3.2.3 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING	9
3.2.4 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	10
3.3 PROVINCIAAL BELEID	11
3.3.1 OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING	11
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	12
3.4.1. WOONVISIE	12
4. ONDERZOEKSRESULTATEN	13
4.1 BODEM	13
4.2 ARCHEOLOGIE	14
4.3 GELUID	15

4.4 NATUURWAARDENONDERZOEK	18
4.5 GEUR	19
4.6 LUCHTKWALITEIT	19
4.7 WATER	19
4.8 PARKEREN EN VERKEERSVEILIGHEID	24
4.9 PARTICIPATIE	25
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
5.1 HAALBAARHEID	25
5.2 EXPLOITATIEPLAN	25
5.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
5.3.1 INSPRAAK	25
5.3.2. ARTIKEL 3.1.1.-OVERLEG	26
BIJLAGEN	26

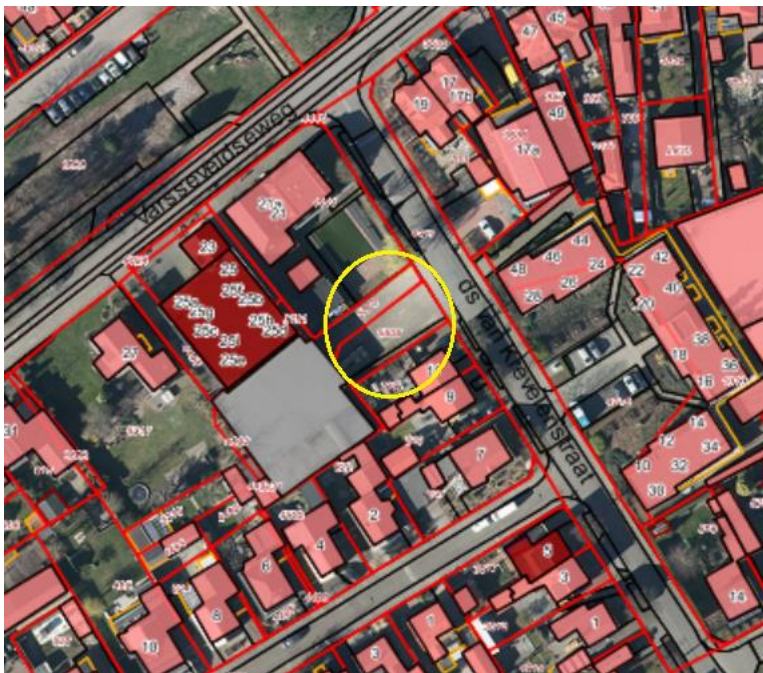
1. ALGEMENE GEGEVENS

1.1 INLEIDING

Op 23 december 2022 is bij de gemeente Oost Gelre een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen voor de nieuwbouw van een woning aan de Ds. Van Krevelenstraat te Lichtenvoorde. De woning wordt gesitueerd op de nu nog aanwezige hellingsbaan ten behoeve van het achterliggende voormalige eierpakhuis aan de Varsseveldseweg 23-25 te Lichtenvoorde. De woning wordt gesitueerd tussen het bestaande woonhuis Ds. Van Krevelenstraat 11 en de horecagelegenheid aan de Varsseveldseweg 21 te Lichtenvoorde. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Lichtenvoorde, sectie I, nummer 5806.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING

Het betreffende perceel is gelegen aan de Ds. Van Krevelenstraat te Lichtenvoorde. In de omgeving bevinden zich veelal woningen maar ook een enkele bedrijf en een horecagelegenheid zijn in de directe omgeving gelegen.



Omgeving plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat is een in-/uitrit met een hellingbaan en laadperron aanwezig ten behoeve van het achterliggende voormalige eierpakhuis aan de Varsseveldseweg 23-25 te Lichtenvoorde. Het voormalige eierpakhuis wordt verbouwd tot appartementen. Het aan dit pand

aangebouwde opslaggebouw, waar het laadperron deel van uitmaakt, wordt gesloopt en wordt ingericht als parkeerterrein voor de nieuwe appartementen. De hellingbaan en laadperron zijn hiermee overbodig geworden. Dit vrijkomende perceel wil men dan ook graag ingevuld zien met een vrijstaande woning. Wel wordt naast deze woning de in-/uitrit van het achterliggende parkeerterrein gesitueerd.

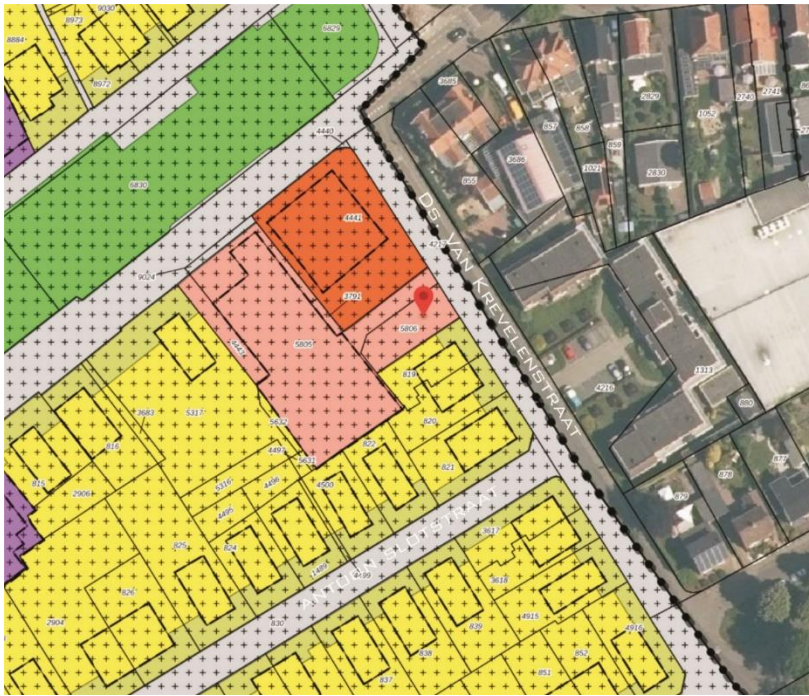


Perceel met hellingbaan en laadperron ten behoeve van het eierpakhuis

2.2 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het beoogde perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde' en bestemd als 'Detailhandel'. Daarnaast geldt nog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingsgebied 3'.

De realisatie van een vrijstaande woning op het perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat past niet in het geldend bestemmingsplan. Ook zijn er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om op het perceel een woning te kunnen bestemmen. Er dient dan ook een procedure om herziening van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning Wabo (projectafwijking) te worden gevolgd. Verzoeker heeft een aanvraag om omgevingsvergunning Wabo ingediend waarmee hij aangeeft de procedure om omgevingsvergunning (projectafwijking) te willen volgen. Hiermee wordt afgeweken van de regels van het geldend bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde'

2.3 GEWENSTE SITUATIE

Er is een omgevingsvergunning ingediend voor realisatie van een vrijstaande woning op het perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat te Lichtenvoorde welke kadastraal bekend is als gemeente Lichtenvoorde sectie I, nummer 5806. Het naastgelegen kadastraal perceel nummer 5805 zal worden ingericht als in-/uitrit voor het op het achterterrein te realiseren parkeerterrein voor de te realiseren appartementen in het bestaande voormalige eierpakhuis aan de Varsseveldseweg 23-25 te Lichtenvoorde.





Aanzichten te realiseren woning

2.4 STEDENBOUW EN COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Op het perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat wordt op een onbebouwd perceel een vrijstaande woning gerealiseerd. Deze locatie kan als een inbreidingslocatie worden beschouwd. Nu inbreiding voor uitbreiding gaat is de locatie van de woning stedenbouwkundig akkoord bevonden.

De verschijningsvorm van de woning wordt voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) De commissie is akkoord gegaan met het voorgelegde bouwplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 ALGEMEEN

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische en beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste samengevat die relevant zijn voor het plangebied.

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.2.1.1 Algemeen

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

3.2.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.2.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies.

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

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.

Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen.

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

3.2.1.4 Toetsing aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie heeft in het landelijke beleid een flinke impuls gekregen. Het Deltaprogramma 2018 bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress en droogte versnelt en intensificeert.

Daarnaast zijn er in de nabije toekomst diverse ontwikkelingen zoals het stimuleren van de bewustwording in relatie tot klimaatadaptatie, de invoering van de Klimaatwet en de invoering van de Omgevingswet.

De Klimaatwet hangt samen met het beleid dat in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is verwoord. In het regeerakkoord 2017 “Vertrouwen in de toekomst” staat dat de hoofdlijnen van de afspraken op het terrein van klimaat en energie worden verankerd in een klimaatwet. Lessen die Planbureau voor de Leefomgeving (2016) uit de Britse klimaatwet heeft getrokken, zijn onder andere dat het geen probleem is om zowel mitigatie als adaptatie in deze wet te borgen. Naar verwachting volgt Nederland dat voorbeeld gezien de invoering van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en de verplichte klimaatstresstest voor gemeenten. Daarnaast werkt het Rijk momenteel aan een Aanpak Klimaatadaptatie Gebouwde Omgeving en wordt nagedacht over regels in het Bouwbesluit voor klimaatadaptief bouwen.

De invoering van de Omgevingswet biedt, naast het al door de gemeente ingezette klimaatbeleid, mogelijkheden om klimaatadaptatie een basis te geven in (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen en zo te werken aan een leefbare en gezonde stad.

Hiervoor kunnen de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan als juridische instrumenten worden ingezet. We kunnen zo een afgewogen keuze maken, welke risico's we al dan niet accepteren. De invoering van de Omgevingswet is nu gepland op 1 januari 2024.

3.2.2.1 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DRPA)

Mede gebaseerd op de adviezen uit het Manifest Klimaatbestendige Stad (2013) is in 2014 de intentieverklaring Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie verschenen. In deze beslissing staat het gezamenlijk doel centraal: in 2050 is het bebouwde gebied in Nederland, inclusief vitale en kwetsbare objecten, zo goed mogelijk “waterrobuust” en “klimaatbestendig” ingericht. Hierbij wordt gewerkt aan maatregelen om de kwetsbaarheid van de stad te verlagen voor drie opgaven: te nat (overstroming en wateroverlast), te droog (wateronderlast) en te warm (hittestress). In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) staan zeven ambities centraal:



Door te werken aan deze zeven ambities wordt de totstandkoming van een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting versneld en geïntensiveerd.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op

lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's.

Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer het Natuur Netwerk Nederland (de opvolger van de ecologische hoofdstructuur), radarverstoringengebieden, militaire terreinen, gebieden van uitzonderlijke universele waarde en reserveringsgebieden voor (nieuwe en uitbreiding van bestaande) hoofdwegen en spoorlijnen.

3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

De nieuwe handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Vervolgens dient bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie gekeken te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, wordt verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied geconcentreerd. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Doorwerking bestemmingsplan

Onderhavige ontwikkeling betreft realisatie van een nieuwe woning. In artikel 1.1.1 van het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader toegelicht, het gaat hier om 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Het betreft hier een inbreidingslocatie aan de rand van het centrum Lichtenvoorde. Bij een kleinschalige woningbouwontwikkeling is de ladder niet van toepassing. Waar de grens precies ligt, blijkt niet expliciet uit het Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van jurisprudentie blijkt dat bij woningbouw in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden (ABRVS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 1 nieuwe woning. Vanwege de omvang van het project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuwe woning aan de rand van het centrum Lichtenvoorde. Hiervoor wordt een stuk grond gebruikt welke voorheen als in-/uitrit werd gebruikt voor het achterliggend bedrijf. Hiermee kan dit project worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ladder van duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De provincie heeft haar visie op de omgeving vertaald in de 'Omgevingsvisie Gelderland'. Deze is vastgesteld op 9 juli 2014. Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Provinciale Staten van de provincie Gelderland hebben op 1 januari 2018 een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld en deze doorvertaald in de Omgevingsverordening. De meest recente Omgevingsverordening is de geconsolideerde versie van 1 februari 2022. De provincie streeft onder andere naar het versterken en behouden van de vitaliteit van kleinere kernen en dorpen. Om dit te bereiken dienen stedelijke functies waar mogelijk te worden gebundeld en geconcentreerd. Daarnaast ondersteunt de provincie bij de aanpak van leegstand in dorpen en kernen.

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

In hoofdzaak geeft de Omgevingsverordening regels bij nieuwe ontwikkelingen. Denk hierbij aan nieuwe woningbouw, het oprichten van bedrijventerreinen, etcetera. Voor het realiseren van nieuwe woningen wordt verwezen naar het woonprogramma.

Toetsing Omgevingsverordening

Voor het plangebied geldt artikel 2.2 uit de Omgevingsverordening : "Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda".

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Met deze omgevingsvergunning Wabo wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in de kern Lichtenvoorde, die daarnaast voldoen aan de recentelijke regionaal en lokaal vastgestelde Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouwinitiatieven, en vindt er een kwalitatieve versterking van de leefomgeving plaats. Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie (zie ook paragraaf 3.2.4).

De gemeenteraad van Oost Gelre heeft op 20 september 2016 de Woonvisie 2016 - 2025 vastgesteld en daarnaast recentelijk regionale kwaliteitscriteria vastgesteld. De gemeenten in de Achterhoek hebben gezamenlijk een visie voor het woonbeleid vastgesteld (zie ook paragraaf 3.4.1). Deze omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een woning gelegen aan de rand van het centrum Lichtenvoorde. Het gaat om een vrijstaande koopwoning voor alleenstaanden, doorstromers gezinnen en senioren. Met dit gemengde programma en dit aantal wordt aangesloten op het regionale woonbeleid. Hiermee is het plan, kwalitatief en kwantitatief, in overeenstemming met artikel 2.1 en 2.2 van de omgevingsverordening.

Conclusie

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is zoveel mogelijk rekening gehouden met de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland. Nu de ontwikkeling van de woningen ook past binnen de provinciale omgevingsvisie en -verordening past het plan binnen het provinciaal beleid.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Woonvisie

Regionale Woonvisie

De gemeenten in de Achterhoek hebben gezamenlijk een visie voor het woonbeleid vastgesteld om in te spelen op de veranderde behoefte. In het najaar van 2019 is de Regionale Woonagenda op onderdelen aangepast. Daarmee wordt vooruit gelopen op de nieuwe Regionale Woonagenda. Het beleidskader is in lijn met de Koers Ruimte voor goed wonen van de provincie en met het provinciale coalitieakkoord. Een aantal passages zijn niet meer van toepassing, zoals:

- de afspraken over de woningbouw tot 2025 over de netto toevoegingen incl. 10% extra verlaging (pag. 3 en 4 en uit samenvatting pag. 7, 11, 12) en het schema over de bouwopgave (pag. 12) en;
- hoofdstuk 5, pagina 11 onder kopje 'De gewenste situatie': de passage over de regionale huishoudensgroei in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 is achterhaald door de nieuwe Primos-prognose, waarbij per gemeente of kern wel verschillen in de bevolkingsontwikkeling kunnen bestaan. Om de kwalitatieve mismatch op te lossen is een regionale set aan kwaliteitscriteria vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld. Deze zijn vastgesteld in de raad van 17 september 2019.

Diverse onderzoeken laten zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen in de regio Achterhoek. Daarnaast blijkt uit de nieuwste Primos-prognose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 blijft groeien. Er zijn daardoor op regioniveau extra woningen nodig bovenop de bestaande woningbouwafspraken die vastliggen in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Woonvisie Oost Gelre

De gemeente Oost Gelre heeft een eigen woonvisie vastgesteld voor de periode 2016 – 2025. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 september 2016. De woonvisie Oost Gelre is een kernachtige en toegankelijke visie. De visie is vormgegeven op basis van een drietal thema's: kwantiteit & kwaliteit, beschikbaarheid & betaalbaarheid en wonen met zorg en welzijn. Bij ieder thema is aangegeven wat wordt gezien als ontwikkelingen, wat er bereikt moet worden en wat hiervoor moet worden gedaan. Voorafgaand hierop is ingegaan op de kwaliteiten van Oost Gelre, specifiek de verschillende kernen, en de maatschappelijke ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden. In een uitvoeringsprogramma is aangegeven welke activiteiten uit de woonvisie voortvloeien en wanneer en door wie deze worden uitgevoerd. De ruimtelijke uitvoeringmaatregelen zoals het stoplichtmodel, vijfsporenstrategie, sturingstabel en de richtlijnen voor nieuwe principe verzoeken zijn als bijlage bij het uitvoeringsprogramma gevoegd.

Uit nieuwe bevolkingsprognoses blijkt dat de komende jaren extra woningen moeten worden toegevoegd. Op basis van het onderzoek "Woningbouwbehoefte Oost Gelre" is er een behoefte van 560 woningen (2018-2025) met daarbij een bandbreedte tussen de 460 woningen en 660 woningen. Aan de hand van het besluit van de gemeenteraad van 17 september 2019 wordt dit als nieuwe uitgangspunt genomen voor lokaal beleid en de woningbehoefte voor Oost Gelre.

In dat besluit is besloten dat de woningbehoefte kan worden bijgesteld op basis van nieuwe gegevens over de demografische ontwikkeling en/of de woningmarkt. Er is besloten om elk jaar een bijstelling te doen in een vaste cyclus. Op basis van monitoring kan worden bepaald of er een noodzaak is om het beleid bij te stellen. Met de notitie 'Monitoring Woningbouw' is het huidig beleid geactualiseerd. De monitoring is op 16 februari 2021 vastgesteld door het college, waarin de behoefte voor de periode 2018-2025 is bijgesteld van 560 naar 660 woningen. In de praktijk komt het voor dat plannen uiteindelijk niet doorgaan of niet ontwikkeld worden. Om in de toekomst sneller in te kunnen spelen op de woningmarkt, sturen wij de plancapaciteit op 130% van de behoefte. Daarom is weer extra ruimte voor woningbouw.

4. ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 BODEM

Wettelijk kader

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Op 1 juli 2012 zijn in Oost Gelre de Nota Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaart in werking getreden. De Nota Bodembeheer en bodemkwaliteitskaart zijn bedoeld om de omgang met grond goed te regelen. Op basis van de Nota Bodembeheer en bodemkwaliteitskaart is het in veel gevallen mogelijk om het hergebruik van grond als bodem zonder extra keuringen toe te staan. Grondverzet op basis van Nota Bodembeheer en bodemkwaliteitskaart is mogelijk binnen de volgende gemeenten: Aalten, Bronckhorst, Berkelland, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude

IJsselstreek en Winterswijk. De Nota Bodembeheer met bodemkwaliteitskaart vormt de basis van duurzaam bodembeheer binnen de regio Achterhoek.

Situatie plangebied

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Voor de planlocatie is door Montferland Milieu BV een historisch- en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een onderzoeksrapport met nummer MM22055, d.d. 15 april 2022, welke als bijlage is bijgevoegd. In dit onderzoek is het gehele perceel aan de Varsseveldseweg 23-25 en Ds. Van Krevelenstraat onderzocht.

Het voornoemd bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA). In haar beoordeling geven zij aan dat “de toetsing van de analyseresultaten op een juiste manier is uitgevoerd. Het bureau heeft zowel aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit als de normen van de Wet bodembescherming getoetst.”

Bodemwaarden akkoord inclusief advies

Op het beoogd perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat is in de grond een tussenwaarde overschrijding met minerale olie aangetroffen. Het betreft een historische verontreiniging welke is afgeperkt. Het betreft een niet ernstig geval van bodemverontreiniging ($> 25\text{m}^3$). Er is geen nader bodemonderzoek nodig. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Aan de omgevingsvergunning bouw hoeven geen bodemspecifieke voorwaarden te worden verbonden.

Conclusie

Ondanks dat er een lichte verontreiniging in de bodem is aangetroffen is de ondergrond geschikt voor wonen.

4.2 ARCHEOLOGIE

Ingevolge het vastgestelde Parapluplan Archeologie is het perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat gelegen in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 3’. Ingevolge de regels van deze dubbelbestemming geldt er een vergunningplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm over een oppervlakte gelijk of groter dan 1.000 m².

Het beoogde perceel voor de woning heeft een totale oppervlakte van ongeveer 190 m². Hiermee wordt de oppervlakte van 1.000 m² niet overschreden en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.3 GELUID

Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het onderwerp geluid gelden bij ruimtelijke besluiten de volgende uitgangspunten:

1. voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder (geluidzones rondom wegen, spoorwegen en industrieterreinen);
2. het niet belemmeren van bedrijven in de omgeving;
3. het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
4. voldoen aan de eisen uit gemeentelijk geluidbeleid.

Inhoudelijke beoordeling

1: Normen Wet geluidhinder

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;
- industrielawaaï.

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.

Woning of ander geluidgevoelig gebouw

De ontwikkeling betreft het realiseren van wooneenheden in een bestaand pand. De Wet geluidhinder kan van toepassing zijn.

Railverkeerslawaaï

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

Industrielawaaï

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

Verkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling naar wonen aan de Ds. Van Krevelenstraat vindt plaats binnen de zone van de Ds. Van Krevelenstraat te Lichtenvoorde. Om te beoordelen wat de invloed van het geluid, afkomstig van deze weg, op deze nieuw te realiseren woning zal zijn, is er door Sain milieuv advies een

akoestisch onderzoek inzake het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een onderzoeksrapport met nummer 2022-3013, d.d. 16 maart 2022, welke als bijlage is bijgevoegd. In dit onderzoek is ook het wegverkeerslawaaï voor de te realiseren wooneenheden in het bestaande pand Varsseveldseweg 23-25 in opgenomen.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA). Zij hebben hiervoor een advies uitgebracht wat is opgenomen in een beoordelingsrapport met nummer 2022EA0542, d.d. 11 mei 2022, welke als bijlage is bijgevoegd.

De ODA komt met het volgende advies:

1. De Wet geluidhinder is niet van toepassing
2. Bestaande bedrijven worden niet belemmerd.
3. Het woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door wegverkeerslawaaï. Voor de bestaande woning wordt een maximaal binnenniveau van 38 dB geadviseerd en voor de nieuwe appartementen en de nieuwe woning een maximaal binnenniveau van 33 dB. Geadviseerd wordt dit in de planregels vast te leggen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen. Akoestisch onderzoek moet aantonen dat hieraan wordt voldaan.
4. Voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

De ODA adviseert onder punt 3. om in de planregels een voorwaarde op te nemen om, na realisatie van de nieuwe wooneenheden aan de Varsseveldseweg 23-25 en de woning aan de Ds. Van Krevelenstraat, opnieuw een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning(en) te kunnen garanderen. Hiervoor is in het besluit omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen.

2: Belemmering bedrijfsvoering

Door een ruimtelijke ontwikkeling kunnen geluidgevoelige objecten dichterbij bedrijven toe komen. Bedrijven moeten ten aanzien van deze objecten voldoen aan geluidsnormen. Het realiseren van geluidgevoelige objecten dichterbij de bedrijven kan een beperking voor de bedrijven betekenen. Of deze beperking ook leidt tot directe gevolgen voor de bedrijfsvoering, dient te worden vastgesteld. In dergelijke gevallen is akoestisch onderzoek nodig om te onderzoeken welke geluidsbelasting het bedrijf op het plangebied heeft.

Blijkt uit het onderzoek dat de bedrijven ook in de nieuwe situatie kunnen voldoen aan de gestelde geluidsnormen, dan is in feite voldaan aan dit punt.

Voor de beoordeling kunnen verschillende toetsingskaders van toepassing zijn.

Naast de beoogde ontwikkeling aan de Ds. Van Krevelenstraat is een cafetaria, snackbar aanwezig. Ingevolge de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering valt deze bedrijvigheid onder de noemer: Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. De richtafstand voor geluid voor dergelijke bedrijven is 10 meter. Omdat het hier gemengd gebied betreft kan deze afstand met een stap worden verkleind tot 0 meter. De beoogde nieuwe woning komt te liggen op ongeveer 22 meter van de cafetaria, snackbar zodat wordt voldaan aan de minimale afstand van 10

meter. Hierdoor wordt de cafetaria, snackbar met de beoogde nieuwbouw van een woning niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Daarnaast is er een klusbedrijf gelegen aan de Varsseveldseweg 17a te Lichtenvoorde. Ingevolge de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering valt deze bedrijvigheid onder de noemer: bouwbedrijven b.o. <2.000 m². De richtafstand voor geluid voor dergelijke bedrijven is 50 meter. Omdat ook hier sprake is van gemengd gebied kan deze afstand met een stap worden verkleind tot 30 meter. De beoogde nieuwe woning komt te liggen op ongeveer 32 meter van het klusbedrijf zodat wordt voldaan aan de minimale afstand van 30 meter. Hierdoor wordt ook dit klusbedrijf door de beoogde nieuwbouw van een woning aan de Ds. Van Krevelenstraat niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

3: Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Afgewogen moet worden of er in en om de geluidgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Dit aspect speelt wanneer geluidgevoelige objecten en geluid producerende objecten als bedrijven en wegen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd. Om hierover een goed oordeel te kunnen vormen dient te worden bepaald wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wanneer een gemeente geluidbeleid heeft vastgesteld kunnen daarin geluidnormen zijn opgenomen. Voor rail- en wegverkeerslawaai kan aansluiting worden gezocht bij de normen in de Wet geluidhinder. Ook als er sprake is van een industrieterrein in of rond een plangebied kent de Wet geluidhinder normen. Voor het overige lawaai van bedrijven kennen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Activiteitenbesluit en de Handleiding Industrielawaai en vergunningverlening regels en normen.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij ruimtelijke plannen verder moet worden gekeken dan de normen uit de diverse wetten. De VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” is hiervoor een hulpmiddel. Wanneer aan de richtafstanden van deze publicatie wordt voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wordt niet voldaan aan de richtafstanden dan dient de situatie akoestisch te worden bepaald en afgewogen.

Bij de afweging of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ook in een nieuwe situatie aanwezig blijft, moet de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering worden betrokken.

Onder punt 2. is aangegeven dat de in de nabijheid gelegen bedrijven geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat in de beoogde woningen omdat voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid.

Daarnaast wordt in het besluit omgevingsvergunning een voorwaarde opgenomen om na realisatie van de woning een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren naar de geluidsbelasting in de nieuwe woning. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat in de woning worden gerealiseerd.

4: Geluidbeleid

Het geluidbeleid van de gemeente Oost Gelre is in 2020 herzien. Het beleid dient als basis voor de vergunningverlening milieu. Bij ruimtelijke procedures moet breder worden getoetst dan alleen dit Geluidbeleid. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt in eerste instantie getoetst aan de VNG Brochure. Als aan deze brochure wordt voldaan kan worden gesteld dat wat betreft geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Kan niet worden voldaan aan de brochure dan kan dit geluidbeleid een aanvullend toetsingskader bieden.

Met dit beleid worden de uitgangspunten en de normen van het Activiteitenbesluit als basis genomen voor het bepalen van de geluidsnormen bij de vergunningverlening milieu.

Zoals eerder al beschreven voldoen bedrijven in de nabijheid aan de richtafstand voor geluid uit de VNG-brochure. Ook aan de standaardwaarde van het geluidbeleid wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning. Omliggende bedrijven worden niet in hun toekomstige ontwikkelingen belemmert en er is een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning te garanderen. Wel dient na realisatie van de woning hier aanvullend akoestisch onderzoek naar te worden gedaan.

4.4 NATUURWAARDENONDERZOEK

Vanwege aanpassingen aan de gevel en de sloop van het opslaggebouw aan de Varsseveldseweg 23-25 te Lichtenvoorde en de beoogde ontwikkeling aan de Ds. Van Krevelenstraat is door Natuurbank Overijssel een QuickScan natuurwaarden uitgevoerd. Dit onderzoek met nummer 4076 versie 1.0, d.d. 10 maart 2022 is als bijlage bijgevoegd. In het rapport zijn de resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Nader onderzoek naar functie bebouwing voor vleermuizen;
- Stikstofberekening uitvoeren

Nader onderzoek naar stikstof is in onderstaande alinea aangegeven.

Het nader onderzoek naar vleermuizen is door Natuurbank Overijssel uitgevoerd. Dit nader onderzoek heeft alleen betrekking op onderzoek naar vleermuizen in het bestaande pand Varsseveldseweg 23-25 te Lichtenvoorde nu het perceel aan de Ds. Van Krevelenstraat onbebouwd is. Nader onderzoek op dit perceel is dan ook niet nodig.

Stikstof

Door Locis Adviseurs is een stikstofparagraaf aangeleverd met de datum 10 maart 2022. Deze stikstofparagraaf is als bijlage bijgevoegd. Dit onderzoek heeft ook betrekking op het bestaande pand Varsseveldseweg 23-25 te Lichtenvoorde.

De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) heeft voornoemd stikstofparagraaf beoordeeld en heeft hierover advies uitgebracht. Dit advies met nummer 2022EA0542 van 2 juni 2022 is als bijlage bijgevoegd. In het advies van de ODA is aangegeven dat “het Natura 2000-onderzoek voldoet aan de eisen en toont aan dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Er is geen natuurvergunning nodig”.

Conclusie

Natuurwaarden vormen geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.5 GEUR

Naast de beoogde te ontwikkelen locatie aan de Ds. Van Krevelenstraat is een cafetaria, snackbar aanwezig wat mogelijk tot geuroverlast kan zorgen in de directe omgeving en dus ook in de nieuwe woning.

Het voornoemd bedrijf valt onder het regime van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin zijn voorschriften opgenomen o.a. voor geur. Uit de gedane melding Activiteitenbesluit is door het bedrijf aangegeven dat zij beschikken over een ontgeuringsinstallatie. Door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) wordt hierop gecontroleerd. De ODA geeft dan ook aan dat aanvullend geuronderzoek in deze dan ook niet nodig is.

Conclusie

Geur vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.6 LUCHTKWALITEIT

Op en rondom de te ontwikkelen locatie met een woning aan de Ds. Van Krevelenstraat is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (nibm) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op één nieuwe woning. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De aanvraag blijft daar ruimschoots onder. Een berekening van de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet nodig. De ruimtelijke procedure heeft geen betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De locatie ligt bovendien op een afstand van:

- meer dan 300 meter van een rijksweg;
- meer dan 50 meter van een provinciale weg.

Alleen bij realisatie van gevoelige bestemmingen binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden nodig. Nu dit niet aan de orde is, hoeft geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.7 WATER

Wettelijk kader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het thema watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'Vasthouden-Bergen-Afvoeren'. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still - step forward'. Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft het waterschap naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In de stroomgebiedvisie (Provincie Gelderland in nauwe samenwerking met de waterschappen en de Directie Oost-Nederland van Rijkswaterstaat) staan zowel bestaand beleid als suggesties voor nieuw waterbeleid, waarbij de nadruk ligt op de ruimtelijke aspecten van dit waterbeleid.

De stroomgebiedvisie geeft inzicht in de aard en omvang van de wateropgaven die relevant zijn. Het accent in de wateropgaven voor de Achterhoek en Liemers ligt op het voorkomen van wateroverlast en herstel c.q. bescherming ecologisch waardevolle wateren en natte landnatuur. Ter voorkoming van huidige en toekomstige wateroverlast is in en langs bestaande waterlopen naar oplossingen gezocht (verbreden, verondiepen, hermeanderen). Het beleid gaat uit van:

- een goede kwaliteit van het water (grond- en oppervlaktewater);
- water meer ruimte geven;
- versterken van de ecologische waarden;
- creëren van een vitaal watersysteem.

Specifiek voor het stedelijk gebied is het volgende van belang:

- De waterketen moet worden geoptimaliseerd (meer afkoppelen en infiltreren). In het GRP wordt hiertoe een aanzet gegeven;
- Kwaliteit oppervlaktewater en waterbodembodem: Saneren overstorten en afkoppeling en ontlasting van het riool;
- Wateroverlast in stedelijk gebied: reguleren van de piekafvoeren door middel van het vasthouden van het water bovenstrooms, actief stuwbeheer, extra retentie en herverdeling van het water.

Situatie plangebied

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel als hulpmiddel voor het opstellen van de waterparagraaf. De vragen zijn bedoeld om een beoordeling te kunnen geven van de feitelijke, fysiek-technische situatie maar ook om te kunnen beoordelen of de situatie zich verhoudt tot het waterbeleid van Rijk, provincie en waterschap. De vragen zijn zodanig opgesteld dat als een vraag met ja wordt beantwoord het waterthema relevant is. De relevante thema's worden na de

watertoetstabel behandeld. Het bestemmingsplan legt voornamelijk de bestaande legale situatie vast, hierdoor zijn een aantal thema's minder relevant.

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m²?	Nee
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?	Nee
	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Ja
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Ja
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee

	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
8. Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

De in de tabel opgenomen vragen die met 'ja' zijn beantwoord worden hieronder nader toegelicht.

Klimaatadaptatie (wateroverlast)

1.1. Doel

De klimaatverandering heeft betrekking op de waterschapstaken voor waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het waterschap wil een watersysteem zo inrichten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden. Het waterschap bevordert het maken van bewuste keuzes om risico's te beperken of te accepteren.

Om inzicht te krijgen in de kwetsbaarheid voor weersextremen hebben alle gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen met de betrokkenen in hun gebied stresstesten uitgevoerd. Deze stresstesten worden vervolgens iedere zes jaar herhaald. De resultaten van de stresstest worden verwerkt in een klimaatatlas. In de gemeentelijke klimaatatlassen worden de volgende effecten van klimaatverandering in beeld gebracht: wateroverlast (door zowel hoosbuien als langdurige regen), hittestress, droogte en overstromingen. Het waterschap adviseert en ondersteunt gemeenten bij het maken van de klimaatatlassen. De resultaten van de stresstesten worden meegewogen bij de advisering in ruimtelijke plannen.

1.2. Uitgangspunten

Een ruimtelijk plan is in principe waterneutraal, dus veroorzaakt geen wijziging van waterpeilen of aan-/afvoer van water. Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Door versnelde afvoer van hemelwater wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar op benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater.

Om versnelde afvoer tegen te gaan hanteren we bij ruimtelijke plannen de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden op de plek waar het valt. Hiervandaan kan het infiltreren in de bodem of vertraagd worden afgevoerd naar het watersysteem.

In ruimtelijke plannen met een toename van verharding zijn infiltratie- of waterbergende voorzieningen nodig om het plan waterneutraal te maken. Onze uitgangspunten voor het ontwerp van infiltratie- en waterbergingsvoorzieningen zijn:

- In landelijk gebied is een regenbui T=10+10% maatgevend. De hoeveelheid neerslag die valt in deze bui moet in het plangebied worden geborgen, waarna dit kan infiltreren of vertraagd wordt afgevoerd.

- In bebouwd is een regenbui $T=100+10\%$ maatgevend voor de dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij mag het waterpeil vanuit het oppervlaktewater tot aan straatpeil stijgen, waarbij geen waterschade aan bouwwerken, hoofdinfrastructuur en spoorwegen mag ontstaan.

Door het waterschap wordt aandacht gevraagd om bewust te zijn van de gevolgen van (kortdurende) extreme buien met een intensiteit van 60 – 150 mm/uur. Bij deze buien kan niet al het water verwerkt worden door de riolering en zal water op straat kunnen ontstaan. Het ontwerp van een wijk bepaalt waar het water naar toe kan stromen en waar schade ontstaat. Door middel van een stresstest kan een beeld gevormd worden van de robuustheid en klimaatbestendigheid van het systeem.

Er wordt gestreefd naar afkoppeling van bestaand verhard oppervlak van het rioolstelsel. Zo wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuiveringen ontlast en wordt de kans op vervuilde overstorten van het gemengd riool verminderd. Bij afkoppeling van bestaand verhard oppervlak moet minimaal 20 mm hemelwater in een infiltratievoorziening geborgen worden. Als de overlaat van het hemelwaterrioolstelsel op dezelfde watergang loost als voorheen de gemengde overstort, dan is geen extra berging noodzakelijk. Als de overlaat loost op een andere watergang, dan is afstemming met het waterschap nodig om te bepalen wat de benodigde extra bergingscapaciteit is.

Bij voorkeur worden natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, regionale waterbergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. In waterbergingsgebieden zijn ontwikkelingen enkel toegestaan, als ze het functioneren van het waterbergingsgebied niet belemmeren.

1.3 Toetsing plangebied

In de gemeentelijke klimaatatlas is op te maken dat op het huidige perceel wateroverlast mogelijk is. Dit komt mede doordat het perceel schuin naar achteren afloopt waardoor het water richting het laad- en losperron stroomt en zich hier opbouwt. Door de beoogde planwijziging wordt het achterliggende opslaggebouw gesloopt en zal het gehele terrein worden geëgaliseerd. Hierdoor verdwijnt de schuine helling en zal het water zich hier niet meer ophopen.

Een deel van de aanwezige verharding wordt hergebruikt voor de te realiseren woning en de toegangsweg naar het achterliggende parkeerterrein. De verharding zal niet afnemen. Wel zal op het achterliggende parkeerterrein sprake zijn van groeninpassing. Niet bekend is of het beoogde perceel voor woningbouw groen wordt ingericht. Wel zal hiervoor aandacht worden gevraagd. Hittestress wordt hiermee enigszins voorkomen.

Conclusie

Water vormt geen belemmering voor de gevraagde omgevingsvergunning.

4.8 PARKEREN EN VERKEERSVEILIGHEID

Achter de beoogde woning aan de Ds. Van Krevelenstraat wordt een parkeerterrein gerealiseerd ten behoeve van de te ontwikkelen wooneenheden in het bestaande voormalige eierpakhuis aan de Varsseveldseweg 23-25 te Lichtenvoorde. De in-/uitrit voor dit parkeerterrein wordt gesitueerd naast de nieuwe woning aan de Ds. Van Krevelenstraat. Parkeren voor deze nieuwe woning geschiedt ook op dit aan te leggen parkeerterrein waarbij de woning een ontsluiting krijgt naar dit parkeerterrein. Het parkeerterrein is niet openbaar en wordt afgesloten met een slagboom.

De realisatie van een parkeerterrein zorgt voor enige toename van het verkeer op de Ds. Van Krevelenstraat nu via deze straat het parkeerterrein wordt bereikt. De toename van het verkeer afkomstig van het parkeerterrein zal opgaan in het al redelijk drukke verkeer in deze straat. Door de aanwezige slagboom zal een motorvoertuig langzaam de straat benaderen en invoegen in het verkeer in de straat. Hiermee zal de verkeersveiligheid niet in het geding komen.

4.9 PARTICIPATIE

Er is een overeenstemming met de burens (Ds. van Krevelenstraat 9), voor wat betreft het ingediende bouwplan met betrekking tot de erfscheiding. Er zijn hier over afspraken gemaakt, die overeenstemmen met de huidige bestektekening. De burens gaan hier dus mee akkoord!

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 HAALBAARHEID

Het project en bijbehorende procedure worden door verzoeker bekostigd. Indien het project aanleiding geeft tot vergoeding van planschade (artikel 6.1 Wro) zullen de kosten worden doorberekend aan verzoeker. Ten behoeve van het project is een anterieure overeenkomst afgesloten met verzoeker inzake planschade.

5.2 EXPLOITATIEPLAN

De omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een nieuwe woning. Hierdoor is er sprake van een bouwactiviteit zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro dient te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met verzoeker is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat de te maken kosten, waaronder eventuele planschade, voor rekening van verzoeker zijn. Burgemeester en wethouders achten het plan hierdoor economisch uitvoerbaar.

5.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.3.1 Inspraak

Voor het plan wordt de uitgebreide procedure doorlopen zoals bepaald in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen. Het ontwerp heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen.

5.3.2. Artikel 3.1.1.-overleg

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.

Binnen het plan zijn geen nationale en provinciale belangen in het geding. Vooroverleg met de Vrom-inspectie en de provincie Gelderland is dan ook geen verplichting. Daarnaast zijn er geen wateraspecten in het geding waardoor er vooroverleg moet worden gevoerd met het Waterschap Rijn en IJssel.

In de ontwerpfasen zijn de diensten van provincie en het Waterschap door middel van een kennisgeving op de hoogte gebracht van de ontwerp omgevingsvergunning. Gedurende de inzage termijn zijn er geen zienswijzen en/of op- en/of aanmerkingen ingekomen van deze diensten.

BIJLAGEN:

1. Historisch- en actualiserend bodemonderzoek, nummer MM22055, d.d. 15 april 2022
2. Akoestisch onderzoek, nummer 2022-3013, d.d. 16 maart 2022
3. ODA beoordelingsrapport akoestiek, nummer 2022EA0542, d.d. 11 mei 2022
4. QuickScan natuurwaarden, nummer 4076 versie 1.0, d.d. 10 maart 2022
5. Stikstofparagraaf, d.d. 10 maart 2022
6. ODA beoordelingsrapport stikstof, nummer 2022EA0542, d.d. 2 juni 2022