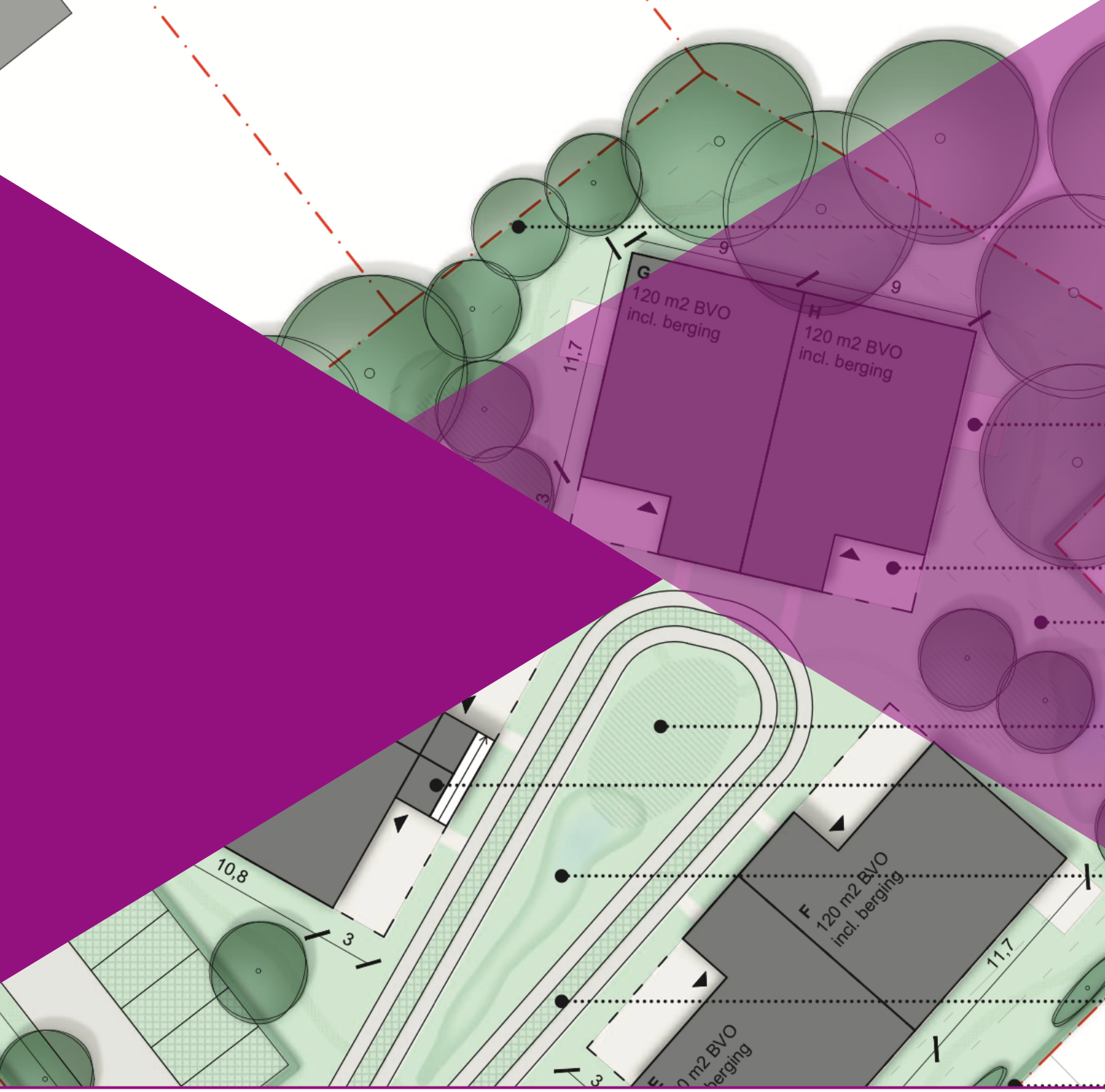
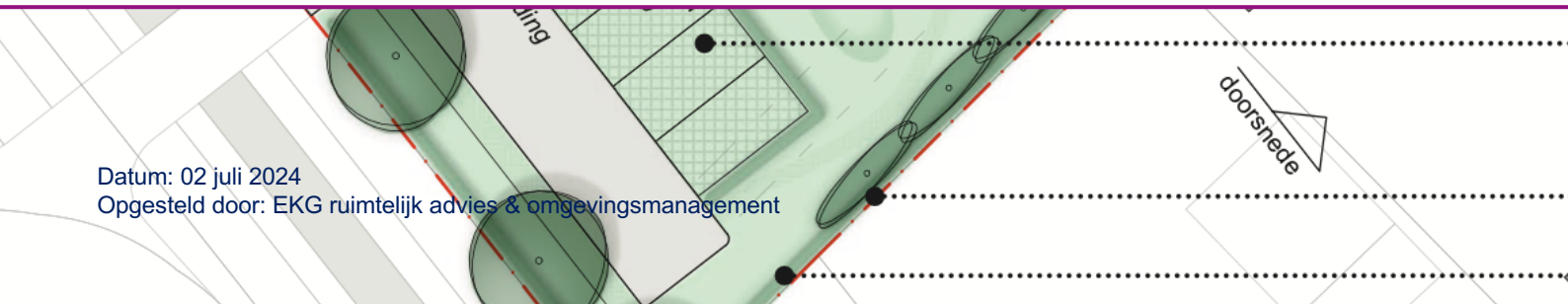


Toelichting bestemmingsplan

“Woonwijken Lichtenvoorde, ’t Smidshof”

gemeente Oost Gelre



Datum: 02 juli 2024
Opgesteld door: EKG ruimtelijk advies & omgevingsmanagement

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 2
Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het plan 8
2.1 Huidige situatie 8
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Internationaal niveau 12
3.2 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17
3.4.1 Inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre 17
3.4.2 Regionale woonagenda 17
3.4.3 Woonvisie Oost Gelre 2016-2025 18
3.4.4. Geluidbeleid gemeente Oost Gelre 21
3.4.5 Beleidsvisie Externe veiligheid 21
3.4.6. Welstandsbeleid Oost Gelre 2017 22
3.4.7 Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014 - 2024 22
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 24
4.1 Milieuaspecten 24
4.1.1 Bodem 24
4.1.2 Geluid 25
Normen Wet geluidhinder 26
Belemmering bedrijfsvoering 27
4.1.3 Lucht 28
Planspecifiek 28
4.1.4 Bedrijfs- en milieuzonering 29
4.1.5 Geur 30
4.1.6 Externe Veiligheid 31
4.1.7 Vormvrije m.e.r. beoordeling 32
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 33

4.3 Flora en fauna 35
4.4 Verkeer 38
4.5 Water 39
4.6 Economische uitvoerbaarheid 43
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen 45
5.1 Algemeen 45
5.2 Dit bestemmingsplan 46
Hoofdstuk 6: Procedure 47
6.1 Algemeen 47
6.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg 47
6.3 Verslag zienswijzen 47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

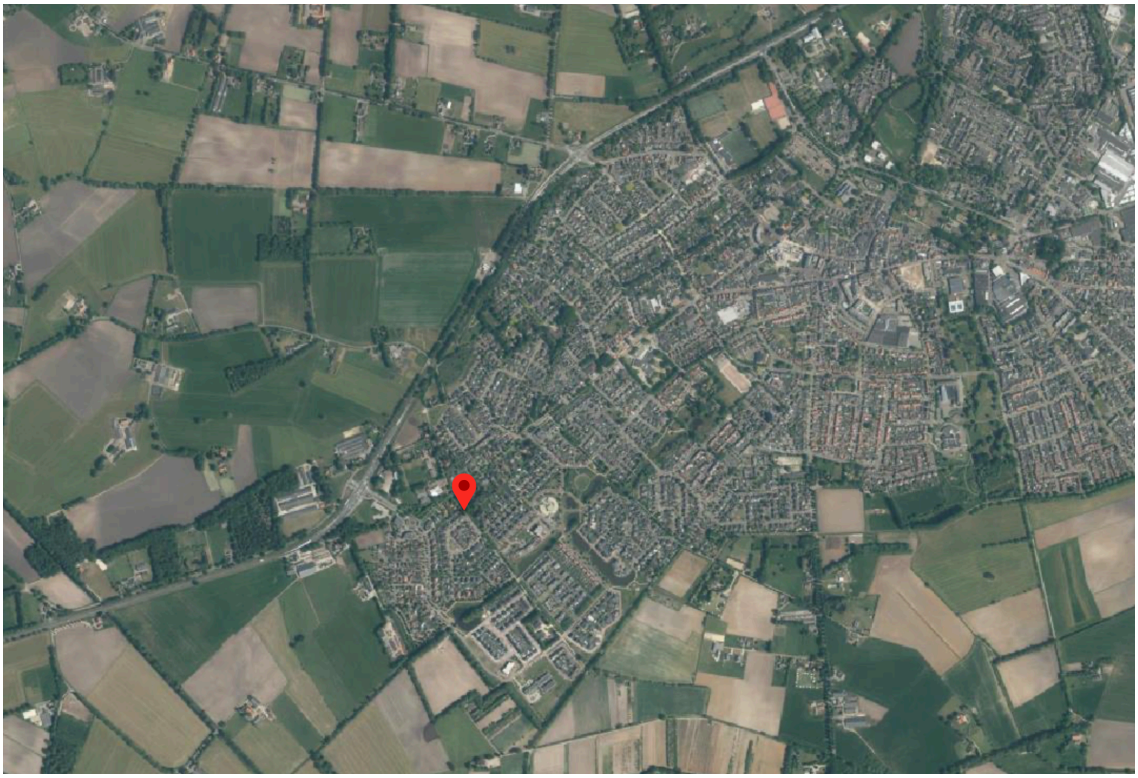
Aan de Varsseveldseweg 63 staat een vrijstaande woning met opstallen op een zeer groot perceel. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente Oost Gelre gevraagd of zij medewerking willen verlenen aan sloop van deze woning en de realisatie van in totaal 12 woningen realiseren. De bedoeling is om vier bouwkavels voor vrijstaande woningen en acht hofwoningen te realiseren. De vrijstaande woningen bestaan uit twee-lagen met een kap. De hofwoningen bestaan uit twee lagen met een plat dak. Deze zijn levensloopbestendig met een vloeroppervlakte van 95 m2 en 120 m2.

Het realiseren van 12 woningen op deze locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De vigerende bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ dienen daarom te worden gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’, Tuin, ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. De woningen worden in de planregels aangegeven als ‘gestapeld’ en ‘aaneengebouwd’. Door aanpassing van deze bestemming kunnen de beoogde woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Gemeente Oost Gelre verleent medewerking aan het voorliggend plan middels een herziening van het bestemmingsplan (3.1 Wro). Dit document maakt als ‘toelichting’ onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In dit document wordt gemotiveerd op welke wijze dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Varsseveldseweg 63 en de Derde Broekdijk in Lichtenvoorde. De locatie ligt aan de zuidwestzijde van Lichtenvoorde, aan een van de ontsluitingswegen van het dorp. De omgeving van de Varsseveldseweg kenmerkt zich als een woonwijk met vrijstaande villa’s met ruime kavels. De Derde Broekdijk kenmerkt zich als een woonwijk met vrijstaande woningen met kleinere kavels en twee-onder-een kap woningen. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit twee lagen met een kap. Er zijn weinig tot geen rijwoningen aanwezig. Langs de Derde Broekdijk loopt een watergang. Op bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied in het dorp Lichtenvoorde weergegeven.



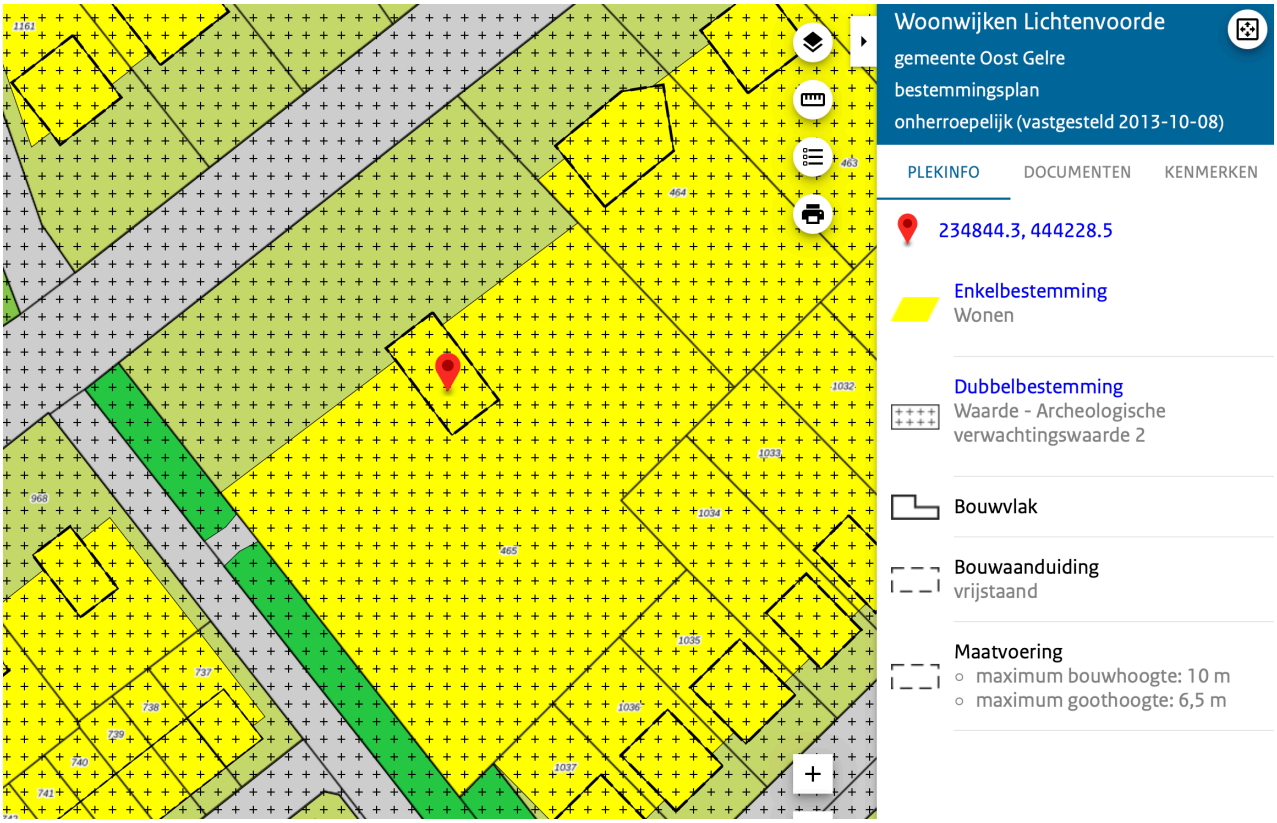
Globale ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden drie bestemmingsplannen:

I. het bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde', vastgesteld op 8 oktober 2013;
II. het facetbestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 5 juni 2018.

Het bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde'
Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde' de bestemmingen 'Wonen' en ‘Tuin’. De woonbestemming heeft een bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor een enkele vrijstaande woning. Op bijgevoegde uitsnede van het vigerend bestemmingsplan is het plangebied weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied blauw omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatste van het plangebied geldt ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2’. Daarmee zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Het facetbestemmingsplan ‘Parkeren’
Ter plaatse van het plangebied geldt ook het bestemmingsplan facetbestemmingsplan ‘parkeren’, vastgesteld op 5 juni 2018. Dit bestemmingsplan regelt de parkeernormen voor de gemeente Oost Gelre. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de ‘Nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre’ die gekoppeld is aan dit bestemmingsplan.

Het realiseren van 12 woningen met park- en parkeervoorzieningen is planologisch mogelijk wanneer de huidige bestemmingen worden gewijzigd van 'Wonen', naar ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’.

Voor het plangebied gelden vanuit het facetbestemmingsplan de parkeernormen voor het gebied ‘rest bebouwde kom’. In bijgevoegde tabel zijn de parkeernormen voor de verschillende woningtypen uitgewerkt.

Woningtype	**Aantal**	**Norm** (per woning)	**Aantal parkeerplaatsen**
Koop vrijstaand	4	2,3	9,2
Koop etage midden	4	1,9	7,6
Koop, twee-onder-een kap	4	2,2	8,8
Totaal benodigd			25,6 (afgerond **26**)

Zoals in de tabel is weergegeven moeten binnen het plangebied 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 2.1 is weergegeven dat het plan 26 parkeerplaatsen bevat. Het aspect verkeer is ook in paragraaf 4.4 nader uitgewerkt.

1.4 Leeswijzer

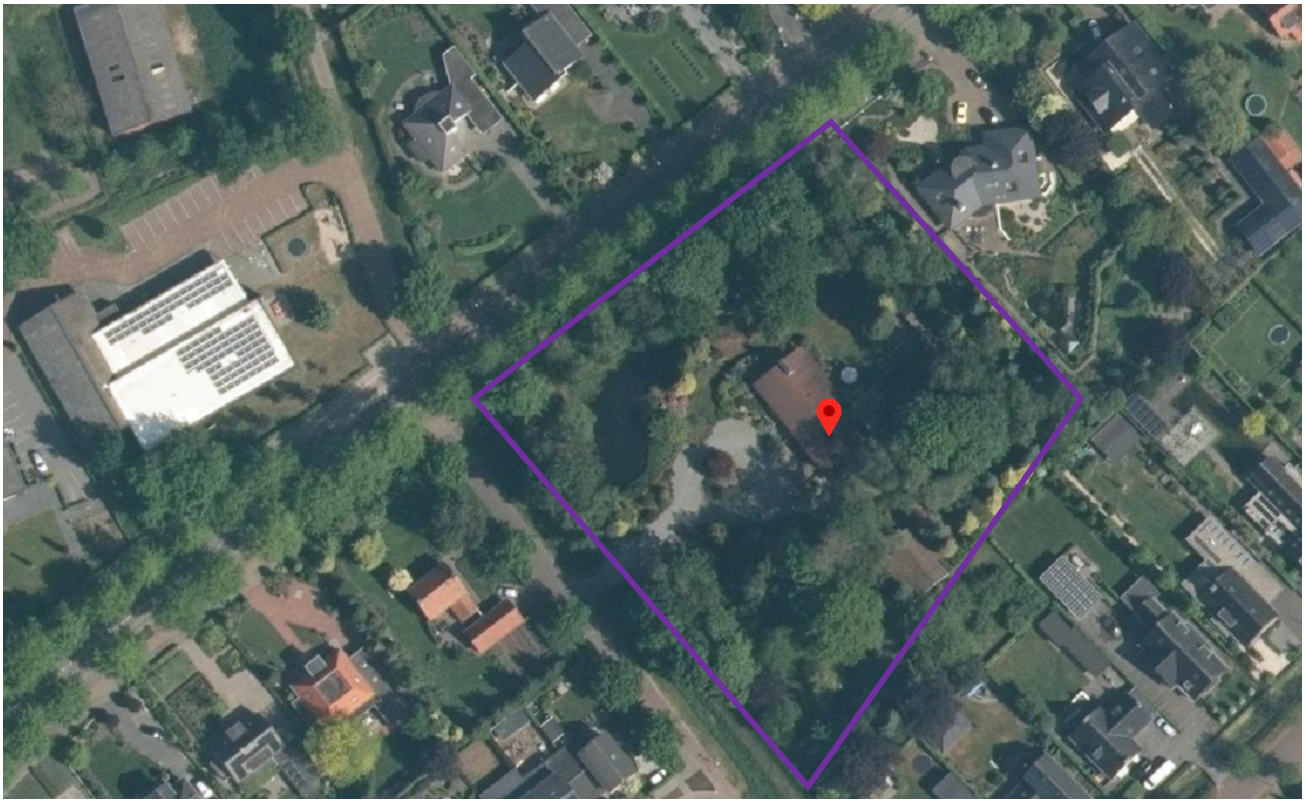
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 de resultaten van de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Varsseveldseweg 63 en de Derde Broekdijk in Lichtenvoorde. De locatie ligt aan de zuidwestzijde van Lichtenvoorde, aan een van de ontsluitingswegen van het dorp. De omgeving van de Varsseveldseweg kenmerkt zich als een woonwijk met vrijstaande villa's met ruime kavels. De Varsseveldseweg is een van de ontsluitingswegen van het dorp. Ten noordwesten van het plangebied is een kinderopvang gelegen.

De Derde Broekdijk kenmerkt zich als een woonwijk met kleinere vrijstaande woningen dan de woningen aan de Varsseveldseweg. Verder zijn in deze omgeving veel twee-onder-een kap woningen te vinden. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit twee lagen met een kap. Er zijn weinig tot geen rijwoningen aanwezig. Langs de Derde Broekdijk loopt een watergang. Deze is in het beheer van het waterschap. Op bijgevoegde luchtfoto's is de bestaande situatie van de omgeving en het plangebied weergegeven. In het plangebied zelf zijn er veel bomen en groen aanwezig.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Planbeschrijving

Het plan betreft de sloop van een vrijstaande woning en opstallen om daarmee vier bouwkavels en acht hofwoningen mogelijk te maken. De vrijstaande woningen bestaan uit twee-lagen met een kap. De hofwoningen bestaan uit een- en twee lagen met een plat dak. De vrijstaande woningen kunnen door kopers van de bouwkavels zelf worden gebouwd. De hofwoningen zijn levensloopbestendig en hebben een vloeroppervlakte van 95 m2 en 120 m2. Deze worden twee-aan-een gebouwd en zijn tevens gestapeld. De hofwoningen zullen in het middensegment vallen. De vrijstaande woningen vallen onder het dure segment.

Op bijgevoegde schetsen en in bijlage 1 is het plan weergegeven.



Toekomstige situatie plangebied totaal vrijstaande woningen en hofje (bron: Architectenburo Zowel)

Vrije bouwkavels en hofwoningen

De vrije bouwkavels worden in het noorden van het plangebied gerealiseerd. De bedoeling is om hier vrijstaande woningen te bouwen die bestaan uit twee-lagen met een kap. Voor de gestapelde hofwoningen is het de bedoeling om een woning op de begane grond en een woning op de verdieping te realiseren. De andere hofwoningen worden twee-aan-een gebouwd. In de planregels wordt dit aangegeven als ‘gestapelde bouw’. Bij de vrijstaande woningen is in de tuinen voldoende ruimte voor een bijgebouw. Voor de hofwoningen wordt dit in- en aanpandig georganiseerd. Het parkeren voor vrijstaande woningen wordt voorzien op eigen kavel. Hiertoe is voldoende ruimte. Het parkeren voor de hofwoningen wordt centraal, geclusterd en aan de ingang van de Derde Broekdijk gerealiseerd.

De buitenruimte en het groen

De buitenruimte van ‘t Smidshof komt in collectief eigendom van de nieuwe bewoners. Het blijft dus in privaat eigendom, maar ontvangt wel een semi-openbaar karakter. Er zijn geen erfafscheidingen aanwezig: de buitenruimte ontvangt veel ruimte voor groen en water. Verharding wordt tot een minimum beperkt.

De buitenruimte krijgt de uitstraling van een groen en weelderig park. Het wordt niet te strak vormgegeven en aangeharkt; de natuur mag wat meer haar gang gaan. Verschillende inheemse beplantingen wisselen elkaar af en hoogteverschillen geven natte en droge plekken. Dicht begroeide plekken wisselen af met open plekken. Zo ontstaat een buitenruimte met veel overgangen die de biodiversiteit bevorderd en hittestress tegengaat. De bestaande bomenrij en bomengroep worden zoveel mogelijk behouden en versterkt met nieuwe aanplant. Het groen zorgt voor een omzoming van de bebouwing en een natuurlijke afscheiding met de kavels aan de Varsseveldseweg. Aan de zijde van de Roerdomp blijft de bestaande haag in tact en worden nieuwe leilindes aangeplant. Aan de zijde van de Derde broekdijk is voor de eerste drie woningen een groenblijvende haag opgenomen. Zo wordt de privacy van de bestaande tuinen aan de

Roerdomp en Derde Broekdijk gehandhaafd. In bijlage 1 is hiervoor een landschapsplan opgenomen. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van dit plan weergegeven:



In het buurtpark worden hoogteverschillen aangebracht. Dit zorgt ervoor dat er wadi's ontstaan die piekbuien opvangen. Het regenwater dat valt op de daken van de bebouwing en de weinige verharding, zullen worden afgevoerd naar de wadi's. Door de wadi's te beplanten met soorten die bestand zijn tegen wisselende waterstanden kan een aantrekkelijke omgeving worden gecreëerd voor insecten, amfibieën en kleine zoogdieren.

Schetsontwerp't Smidshof



Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische kaders en beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de voor dit plan relevante kaders samengevat. Op internationaal niveau zijn diverse regelingen van kracht die de duurzame instandhouding van habitats en soorten tot doel hebben. De meest verplichtende regelingen van de Europese unie zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Op nationaal en provinciaal niveau zijn eveneens een groot aantal juridische kaders en beleidskaders van toepassing op het plangebied.

3.1 Internationaal niveau

3.1.1 Vogelrichtlijn

De "Vogelrichtlijn" (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten. In het bijzonder voor de trekvogels. De lidstaten zijn ook verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000). Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn geven ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden. Dit om negatieve gevolgen voor het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden te voorkomen. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst.

Planspecifiek

Het plangebied en de directe omgeving zijn niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

3.1.2 Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde "Habitatrichtlijn" is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten in stand te houden. Iedere lidstaat van de EU moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de (onder de richtlijn vallende) habitats en soorten het belangrijkst zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones.

Planspecifiek

Het plangebied en de directe omgeving zijn niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

3.1.3 Het verdrag van Valletta

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", oftewel het Verdrag van Malta is op 16 januari 1992 tot stand gekomen. Het uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch

belang daarom vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer. Invoering van het verdrag heeft gevolgen voor het huidige archeologisch bestel.

Alle overheden hebben zorgplicht voor archeologische waarden gekregen, dus ook de gemeenten. In de ruimtelijke ordening wordt aan veel aspecten aandacht geschonken en worden tal van belangen tegen elkaar afgewogen. Voor veel zaken wordt de afweging gestuurd door wet- en regelgeving. Het verdrag van Malta heeft tot gevolg dat dit ook voor de archeologie het geval is. Door het verdrag heeft (ook) de gemeente de inspanningsverplichting de archeologische waarden te beschermen.

Planspecifiek

De gemeente Oost Gelre heeft een archeologische verwachtingswaarde vastgesteld die geldt voor het plangebied. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden binnen het plangebied

3.1.4 Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is vanaf december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. \

De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste uitgangspunten van de KRW zijn:

I. De vervuiler betaalt
II. De gebruiker betaalt
III. Na 2000 geen achteruitgang van de chemische en ecologische toestand van het water
IV. Resultaatsverplichting in 2015
V. Stroomgebiedsbenadering

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen. Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Planspecifiek

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding binnen het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Met betrekking tot het Rijksbeleid dienen op gemeentelijk niveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) te worden gewaarborgd. Daaronder is sinds kort de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van toepassing.

De SVIR heeft betrekking op een aantal aspecten van nationaal belang, zoals waterveiligheid, defensie, verkeersinfrastructuur en ecologie alsmede de ontwikkeling van mainports als Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk hiervoor nadere regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch is vastgelegd richting provincie en gemeenten. Verder ziet de SVIR toe op “duurzame verstedelijking”, een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk en landelijk gebied. Met name moet worden voorkomen dat stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied plaats vinden terwijl er binnenstedelijk nog ruimte voor is. Een en ander wordt afgewogen in de “ladder voor duurzame verstedelijking” die per 1 juli 2017 is herzien en meer flexibel kan worden toegepast.

De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de nationale belangen betreffende de fysieke leefomgeving. 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 hoofdenergiesysteem 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 zetten we 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.

Planspecifiek
In het kader van het Rijksbeleid is geen sprake van direct belang bij of rechtstreekse doorwerking op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR, NOVI of Barro.

3.2.2. Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is de Ladder in werking getreden als motiveringsvereiste onder artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het vormt daarmee een nadere invulling van artikel 3:2 van de Awb. Het Bro bepaalt dat wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, deze moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voordat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast, moet een afweging plaatsvinden of het 'plan' een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er dus sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Raad van State van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat bij meer dan 11 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is daarmee gesteld dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking

Onderhavig plan betreft een functiewijziging waarbij een vrijstaande woning wordt gesloopt ten behoeve van 12 woningen. Daarmee worden ten opzichte van de huidige situatie planologisch 11 woningen toegevoegd. Dit betekent dat er niet meer dan 11 woningen worden toegevoegd. Dus dat er ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder niet verplicht is.

Planspecifiek

Met bovenstaande argumentatie kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018 gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is benoemd wat voor de provincie van waarde is en wat moet worden beschermd. Daarnaast geeft de provincie richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen.

In de visie staan de volgende begrippen centraal: gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Met gezond en veilig worden 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 gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Met schoon en welvarend worden een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. Daarna hebben nog enkele actualisaties plaatsgevonden. De laatste in juli 2022. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gelderland.

In de laatste actualisatie van de verordening zijn voor bestemmingsplannen regels opgenomen met betrekking tot het onderwerp klimaatadapatie. Dit zijn de volgende:

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving 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.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
    a. waterveiligheid;
    b. wateroverlast;
    c. droogte; en
    d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Planspecifiek

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.

Voorliggend plan betreft de toevoeging van 11 woningen (ten opzichte van de huidige planologische situatie). Uit de Woonvisie van de gemeente Oost Gelre (zie paragraaf 3.4.3) blijkt de behoefte aan woningen in de gemeente. Met het plan is sprake van herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Het plan wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving en de woningen worden BENG (bijna energie neutraal) gebouwd.

Het plan draagt daarmee bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, zoals ook omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Er wordt ingezet op semi-openbare ruimte en behoud van zoveel mogelijk groen in het plangebied. Ook worden er wadi's aangelegd voor opvang van water. Een nadere toetsing aan het onderdeel water vindt plaats in de waterparagraaf. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap WRIJ.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met het geldende provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre

De gemeente Oost Gelre heeft een inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre opgesteld voor de kernen en buitengebied. Dit inspiratiedocument biedt een visie voor de toekomst van Oost Gelre door middel van het weergeven van de kwaliteiten. Het vormt een leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Lichtenvoorde heeft een goede mix van winkels, horeca, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Wat betreft wonen beschrijft het inspiratiedocument dat wordt ingezet op transformatie van de bestaande woongebieden. Daarbij wordt gedacht aan transformatie van leegstaande winkels, scholen, kerken, boerderijen, etc. De gemeente heeft een dynamische strategie opgenomen om de woningvoorraad toekomstbestendig toe te snijden op de behoefte in het buitengebied, kleine kernen, Groenlo en Lichtenvoorde.

Met het plan worden 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen) gerealiseerd op de locatie van een voormalige basisschool in de kern Lichtenvoorde. Het initiatief sluit hiermee aan bij het Inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre.

3.4.2 Regionale woonagenda

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.

Planspecifiek

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 Primosprognose 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. Met de realisatie van 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen) binnen het plangebied wordt aangesloten op de uitgangspunten van de regionale woonagenda. De doelgroepen waarop wordt ingezet zijn voornamelijk gezinnen en senioren. De woningen aan de Varsseveldseweg betreffen vrijstaande woningen. De woningen aan de Derde Broekdijk zijn hofwoningen, die twee-aan-een geschakeld zijn en waarvan een aantal gestapeld worden gebouwd. De hofwoningen zijn levensloopbestendig. De prijsklasse voor de vrijstaande woningen zal in het dure segment uitkomen. De hofwoningen bevinden zich in het middensegment.

3.4.3 Woonvisie Oost Gelre 2023-2027

Woonvisie Oost Gelre

Op 4 juli 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. 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 onze regio hier komen werken. Of hier om een andere reden willen wonen. En ook te weinig voor aandachtgroepen, zoals spoedzoekers en statushouders, die hier hun bestaan opbouwen. Dat betekent op z'n Achterhoeks gezegd: Samen D'ran! Wie energiezuinig bouwt en rekening houdt met de natuur en het klimaat, kan bij de gemeente Oost Gelre slagen. Dat is wat de gemeente wil! Zodat we nu én in de toekomst nog gezond en prettig kunnen leven in Oost Gelre.

Als gemeente Oost Gelre omschrijven ze in de woonvisie in drie ambities:

1. meer woningen bouwen;
2. meer variatie in woningen en;
3. duurzaamheid natuur en klimaat.

In elke ambities omschrijft de gemeente wat de situatie is en wat ze willen bereiken. Vervolgens vertellen ze wat we daarvoor gaan doen en wat ze van hun partners vragen.

Ambitie 1 : Meer woningen bouwen

De woningnood is groot in Nederland: er is veel vraag naar woningen en het aanbod blijft achter. We willen als gemeente Oost Gelre het woningtekort verminderen door meer woningen te bouwen. Dat is ook nodig om de voorzieningen van de gemeente op peil te houden en te versterken. Een aantal jaren lag de woningbouwproductie op een laag peil, maar nu staan alle seinen weer op groen om meer te gaan bouwen. Met het vaststellen van de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030' door de gemeenteraden van de regio 8RHK, hebben de zeven Achterhoekse gemeenten de ambitie geformuleerd 11.500 woningen te bouwen in de periode 2022-2030. Tegelijk met de ontwikkeling van de regionale woonagenda liep het proces om tot een regionale woondeal te komen. Dit is een afspraak van de gemeenten in onze regio met de provincie en het Rijk. In de Regionale woondeal

2022-2030 Achterhoek is afgesproken dat de zeven gemeenten tenminste 8.390 woningen bouwen in die periode.

Wat willen we bereiken?

Oost Gelre heeft met de regionale woondeal toegezegd tenminste 895 woningen te bouwen, binnen een geambieerd doel van 1.265 woningen.

Ambitie 2: Meer variatie in woningen

De woningvoorraad in Oost Gelre is vrij eenzijdig samengesteld. Er zijn veel grondgebonden eengezinswoningen, meestal in de koopsector en vaak met een behoorlijke oppervlakte. Dat is verklaarbaar en past bij de historie van de gemeente en de regio. Maar in de regionale woonagenda wordt geconstateerd dat dit in de Achterhoek in toenemende mate een probleem vormt. Veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van de huidige woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. Dat geldt ook voor Oost Gelre. De betaalbaarheid kan (ook) verbeterd worden door andere typen woningen te bouwen dan de al veel voorkomende typen. Het gaat dus om meer variatie in woningtypen, die beter aansluiten bij de wensen van specifieke doelgroepen en ook betere kansen bieden om de betaalbaarheid te waarborgen. Te denken valt aan:

- Small houses (maximaal 70m^2, met reguliere voorzieningen, permanent): interessante optie voor goedkope koopsector, starters; pilot in Flierbos kan meer inzicht opleveren;
- Boven-benedenwoningen voor respectievelijk starters – senioren: ogen als grote eengezinswoningen, maar bedienen twee huishoudens in twee belangrijke doelgroepen;
- Levensloopbestendige grondgebonden woningen, primair voor senioren maar ook geschikt voor kleinere huishoudens;
- Patiowoningen;
- Studio/kleine appartementen;
- Flexwoningen

Wat willen we bereiken?

We willen dat het aanbod van woningen beter aansluit bij de wensen van reguliere woningzoekenden zoals jonge huishoudens, starters en ouderen. Ook willen we de aandachtsgroepen beter bedienen. Daarbij gaat het om de primaire aandachtsgroepen, mensen die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met daarnaast zorg en ondersteuning:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden;
- De statushouders;
- De uitstroom van mensen uit een intramurale instelling.

Ambitie 3: Duurzaamheid, natuur en klimaat

Onze aarde warmt op door de uitstoot van CO_2 en andere broeikasgassen, waardoor het klimaat langzaam aan verandert. Dit leidt in de gebouwde omgeving onder andere tot hittestress, droogte en wateroverlast.

Hittestress. Uit klimaatscenario's blijkt dat de hitteextremen toenemen en dat het in sommige gebieden 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied. De meest bepalende factoren hierin zijn de aandelen bebouwd, verhard en groen oppervlak.

Droogte. De neerslagpatronen veranderen en droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur en neemt in de zomer de kans op natuurbranden toe.

Wateroverlast. De jaarlijkse hoeveelheid neerslag neemt toe, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast, door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer), door langdurige neerslag (meestal in de winter) en door grondwateroverlast. Ondanks de nieuwe innovaties en inspanningen het gebied van waterveiligheid wordt de kans op overstromingen groter. Door de weersverandering en toenemende neerslag neemt de waterafvoer van rivieren naar de zee toe. Het smelten van de ijskappen zorgt ook voor toenemend water en voor een stijgende zeespiegel. Dit kan grote maatschappelijke gevolgen hebben als we dit niet goed aanpakken; zoals schade aan gebouwen en infrastructuur. Om deze globale trend tegen te gaan kunnen we lokaal maatregelen toepassen om de gevolgen beperken.

Wat willen we bereiken?

We willen invulling geven aan de klimaatopgave die er ligt. Door klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen, willen we een antwoord bieden op de belangrijkste thema's. Daarnaast zetten we de energietransitie voort met een integrale aanpak. In lijn met het Akkoord van Groenlo[4] streeft Oost Gelre naar energieneutraliteit in 2050. Wat betreft biobased en circulair bouwen sluit Oost Gelre aan op de ambities die in de regionale woonagenda zijn benoemd. De wens is om in 2030 50% van de einddoelstelling - een volledig circulaire bouweconomie – te bereiken.

Planspecifiek

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen). Dit betreffen vier bouwkavels voor vrijstaande woningen en acht hofwoningen, die zowel gestapeld als twee-aan-een geschakeld worden gebouwd. Daarmee wordt aangesloten bij de eerste ambitie 'woningen bouwen'. Wat betreft de ambitie 'meer variatie in woningen' worden er twee typen woningen gebouwd: vrijstaand en gestapeld. De vrijstaande woningen passen in het stedenbouwkundig beeld van de Varsseveldseweg. Deze kunnen tevens levensloopbestendig worden gebouwd, maar zullen vooral de doelgroep gezinnen of senioren bedienen. De vrijstaande woningen vallen in het dure segment prijsklasse. De hofwoningen voldoen aan de zoektocht binnen de woonvisie voor levensloopbestendige woningen en het zogeheten 'hofwonen' wat voor de seniorendoelgroep aantrekkelijk is. De woningen zijn in het groen gesitueerd en staan automatisch al in verbinding met elkaar door de gekozen situering. De hofwoningen vallen in het middensegment prijsklasse. Op het gebied van duurzaamheid kan worden aangegeven dat de woningen volledig voldoen aan de nieuwbouweisen en 'bijna energieneutraal' (BENG) worden gebouwd. Voor wateropvang wordt het plangebied geschikt gemaakt door de aanleg van een wadi en verlaagde groenzones. Er is een hemelwaterberekening uitgevoerd die laat zien dat er kan worden voldaan aan de toekomstige regenbuien (T=100+10%). De bomen in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden. In het landschapsplan is ook aangegeven waar extra bomen worden aangeplant. Dit draagt bij aan het oplossen van hittestress. Daarmee vindt het plan ook aansluiting bij de ambitie duurzaamheid. Het initiatief is hiermee passend binnen het woonbeleid van de gemeente Oost Gelre.

3.4.4. 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 minder mate railverkeer en industrielawaai. Ook buren zijn belangrijke veroorzakers van geluidhinder. Het is daarom belangrijk om in het gemeentelijke geluidbeleid hinder ten gevolge van geluid te reduceren. Stilte (het ontbreken van hinderlijk geluid) is een belangrijke kernkwaliteit van de Achterhoek. Deze kwaliteit is het waard om beschermd te worden. Daarnaast is het een belangrijke gemeentelijke taak om ruimte te bieden aan (geluidproducerende) bedrijvigheid en verkeer. Een goede balans daartussen is de uitdaging van het geluidbeleid.

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

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

Planspecifiek

Om het aspect geluid verder te toetsen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek is gekeken naar het geluidbeleid van de gemeente Oost Gelre. De werkelijke toetsing aan het beleid, maar ook de Wet Geluidhinder (wegverkeerslawaai, industrielawaai), het Activiteitenbesluit en een ‘goede ruimtelijke ordening’ vindt plaats in paragraaf 4.1.2. Ook is in de bijlage bij deze toelichting een akoestisch onderzoek bijgevoegd. Hieruit komt naar voren dat het planuitvoerbaar is met betrekking tot het aspect geluid.

3.4.5 Beleidsvisie Externe veiligheid

Als gevolg van enkele rampen en incidenten in Nederland is externe veiligheid een belangrijk thema geworden. De Rijksoverheid heeft diverse maatregelen 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.

De beleidsvisie externe veiligheid geeft een visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente Oost Gelre. 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. In die zin bestrijkt de beleidsvisie zowel de beheersing van risico's als de bestrijding van een ramp wanneer die zich voordoet.

Planspecifiek

In paragraaf 4.1.6 wordt nader ingegaan op de inhoudelijk toetsing aan het aspect externe veiligheid. De beleidsvisie is hier ook in meegenomen. De locatie is namelijk langs de Varsseveldseweg gelegen die als routing voor basisnet weg is aangewezen. Uit deze toetsing komt naar voren dat kan worden voldaan aan het aspect externe veiligheid.

3.4.6. Welstandsbeleid Oost Gelre 2017

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

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

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

Planspecifiek

Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden de woningen getoetst aan het Welstandsbeleid. Er is door Architectenburo Zowel een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richting geeft aan de uitstraling van het bouwplan.

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 Oost Gelre, in navolging van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan 2011-2015 (GVVP), het "Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014-2024" vastgesteld.

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

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

Planspecifiek

In dit plan is de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van belang. In het plan worden 26 parkeerplaatsen aangelegd. Het verkeer wordt afgewikkeld via de Varsseveldseweg en via de Derde Broekdijk. De vrijstaande woningen ontvangen een eigen inrit op de Varsseveldseweg. De hofwoningen ontvangen een gezamenlijke inrit vanaf de Derde Broekdijk. Op deze wijze kan het verkeer veilig worden afgewikkeld op beide wegen. In paragraaf 4.4. wordt dit ook nader beschreven en getoetst. Daarmee is het plan passend binnen het integraal verkeersprogramma Oost Gelre.

Conclusie

Het beoogde plan is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze paragraaf betreft de Wet bodembescherming, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

Planspecifiek

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen). Dit betreffen vier bouwkavels voor vrijstaande woningen en acht hofwoningen, gestapeld en twee-aan-een geschakeld. Bij een functieverandering naar wonen dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het bodemonderzoek is weergegeven in bijlage 2.

Resultaten onderzoek

Op historische kaarten is vanaf 1927 bebouwing op de locatie te zien. Volgens het BAG-register is de woning gebouwd in 1970. De schuur binnen onderhavige onderzoekslocatie is volgens het register eveneens gebouwd in 1970. Voor de bebouwing heeft de locatie, voor zover bekend, uit landbouwgrond bestaan.

Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten en/of bedrijfsactiviteiten voorgedaan die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie. Tevens is er voor zover bekend, op de locatie nooit opslag aanwezig geweest van chemicaliën of brandstoffen zoals huisbrandolie of diesel.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie
In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM3 en in de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen.In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen nikkel, cadmium en barium aangetroffen. In het grondwatermonster Pb2wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"
Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Druppelzones
De gewogen asbestgehalten in de mengmonsters van DZ1 en DZ2 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Formeel geven deze druppelzones aanleiding tot nader onderzoek. Tevens zijn in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen.

Er is een reden om af te zien van een nader onderzoek ter plaatse van de druppelzones. De verontreiniging kan in overleg met bevoegd gezag zonder nader onderzoek gesaneerd worden middels een BUS-melding.

Uit het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) blijkt dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich voornamelijk beperkt tot een diepte van 10cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter. De omvang van de verontreiniging kan worden geschat op 0,1 m3 per strekkende meter.

Bepaling van spoedeisendheid kan achterwege blijven indien de verontreiniging op korte termijn wordt gesaneerd. Bij sanering van de druppelzones is het verstandig om de zones breder en dieper uit te graven om zo de hele druppelzone in één werkgang te saneren.

De sterk verontreinigde druppelzones mogen voor sanering niet worden geroerd als gevolgd van sloop- en grondwerkzaamheden. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag dient te zijn goedgekeurd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Conclusie
Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt, na sanering van de druppelzones, geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het “Besluit bodemkwaliteit” van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het ‘meldpunt bodemkwaliteit’.

Algemene note: Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    - een verzorgingstehuis;
    - een psychiatrische inrichting;
    - een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen.

Geluidbeleid Oost Gelre

In het geluidbeleid wordt bij Ruimtelijke procedures het volgende getoetst:

- Wordt voldaan aan de Wet geluidhinder; *ja, zie onderstaande toetsing.*
- Is er geen sprake van belemmering van (de ontwikkelingsmogelijkheden van) aanwezige bedrijven; *nee, zie onderstaande toetsing.*
- Is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; *ja, zie onderstaande toetsing.*
- Wordt voldaan aan het gemeentelijk Geluidbeleid: *ja, zie onderstaande toetsing.*

Aan de eerste 2 punten wordt alleen getoetst als het een geluidgevoelig object betreft. Hiertoe hoort ook een woning. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt in eerste instantie getoetst aan de richtafstanden uit de VNG Brochure. Als aan deze brochure wordt voldaan kan worden gesteld dat wat betreft geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Kan echter niet worden voldaan aan de brochure dan kan dit geluidbeleid een aanvullend toetsingskader bieden. Onderstaande alinea's gaan nader op toetsing van het aspect geluid in.

Planspecifiek

In de zin van de Wgh voorziet dit plan in een geluidgevoelige objecten (wonen). Onderstaand zijn de mogelijke geluidsbronnen toegelicht.

Normen Wet geluidhinder

Railverkeerslawaai

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

Industrielawaai

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

Verkeerslawaai
In de omgeving van een plangebied kunnen mogelijk een aantal gemeentelijke wegen met mogelijk een wettelijk zone aanwezig zijn. Artikel 74 lid 1 geeft aan dat het volgende type wegen een wettelijke geluidszone hebben en de zonebreedtes zijn:

Zonebreedte voor een weg, bestaande uit	**Stedelijk gebied**	**Buitenstedelijk gebied**
een of twee rijstroken of een of twee sporen	200 meter	250 meter
drie of meer rijstroken of drie of meer sporen	350 meter	400 meter

De toegestane maximum rijsnelheid op Varsseveldseweg is 50 km/uur. In artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat Artikel 74 lid 1 geldt voor wegen met een maximale rijsnelheid van 50 km/uur. In de nabijheid is ook de N18 gelegen.

Dat betekent dat de Varsseveldseweg en N18 is voorzien van een zone en daarmee is akoestisch onderzoek in het kader van het wegverkeer noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Soundforceone.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
In het geval van het creëren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt voor nieuwbouw binnen de bebouwde kom een maximale grenswaarde van 63 dB. Nabij het plangebied ligt de gezoneerde geluidsbron Varsseveldseweg, het Brook en de N18 die het plangebied belast.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de Varsseveldseweg de gevelbelasting 55 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. Bij geen van de woningen wordt de grenswaarde overschreden.

In het lokale beleid van de gemeente Oost Gelre is opgenomen dat de gemeente het gebruik van de zogenaamde “dove gevel” zoveel wil vermijden. Daar waar dit niet anders kan, zal voor de betreffende woning (en daarmee gelijk te stellen geluidgevoelige bestemmingen) ten minste altijd één geluidluwe gevel aanwezig moeten zijn, terwijl ernaar gestreefd wordt het aantal “dove gevels” per woning tot maximaal één te beperken.

Dat is in het plan ook het geval. Elke woning/appartement heeft een gevel waar de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Omdat bij de vier vrijstaande woningen aan de Varsseveldseweg de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, zal voor deze een hogere grenswaarde voor geluid moeten worden vastgesteld. Dit is een apart besluit die dient te worden genomen door gemeente Oost Gelre. Deze hogere waarde is aan de in de Wet geluidhinder opgenomen plafondwaarde gebonden. Voor woningen in binnenstedelijk gebied geldt een maximaal toegestane geluidsbelasting van 63 dB.

Belemmering bedrijfsvoering

Door een ruimtelijke ontwikkeling kunnen geluidgevoelige objecten dichter naar bedrijven toe komen. Bedrijven moeten ten aanzien van deze objecten voldoen aan geluidsnormen. Het realiseren van geluidsgevoelige objecten dichter naar de bedrijven kan een beperking voor de bedrijven betekenen. Of deze beperking ook leidt tot directe gevolgen voor de bedrijfsvoering, dient te worden vastgesteld. Veelal wordt ervan uitgegaan dat als aan de richtafstanden van VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” wordt voldaan er voldoende afstand is tussen wonen en werken en dat er dan geen belemmering van de bedrijven plaatsvindt.

Wordt niet aan de richtafstanden voldaan dan is akoestisch onderzoek nodig naar geluidsbelasting van het bedrijf op het plangebied. Als het bedrijf in de nieuwe situatie nog steeds kan voldoen aan de geluidsnormen van de vergunning of het Activiteitenbesluit, dan is er geen sprake van belemmering.

Resultaten akoestisch onderzoek kinderopvang
Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de BSO De Zandschoppe op de beoogde woningen aan de Varsseveldseweg 63 in Lichtenvoorde.

Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting als gevolg van de bestaande activiteiten op de beoogde woningen. Daarbij worden onder andere het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) en de maximale geluidniveaus (LAmax) berekend en ook getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

Het stemgeluid en piekgeluid vanwege spelende kinderen en als gevolg van verkeer van en naar de inrichting is in het Activiteitenbesluit uitgezonderd van toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze echter wel beschouwd. Het piekgeluid vanwege de dichtslaande portieren is tevens berekend en getoetst.

Uit de berekeningen is gebleken dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde van een gemengd gebied niet overschrijdt.

De maximale geluidsniveaus voldoen, zowel met als zonder stemgeluid, aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en aan een goede ruimtelijke ordening. De woningen beschikken allemaal over een geluidluwe (achter)tuin.

Uit de berekeningen is ook gebleken dat de grenswaarden voor indirecte hinder niet worden overschreden.

Conclusie

Voor het plan is een geluidsonderzoek uitgevoerd (zie ook bijlage 3). Het plan past binnen het gemeentelijk geluidbeleid. De gemeente dient wel voor de vrijstaande kavels aan de Varsseveldseweg een hogere grenswaarde vast te stellen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het hele plan kan worden gegarandeerd. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.3 Lucht

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	70
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,03**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (nibm) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van 12 woningen (planologische toevoeging van 11 woningen). Dit betekent 69,3 per weekdagetmaal. Het woonmilieutype is Centrum-dorps. Lichtenvoorde heeft minder dan 10.000 inwoners en er is < 75% groenoppervlak in het dorp zelf.

De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De ontwikkeling zal daar ruimschoots onder blijven. Een berekening van de gevolgen voor de luchtkwaliteit laat zien dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De ruimtelijke procedure heeft bovendien 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.

Conclusie
Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect lucht.

4.1.4 Bedrijfs- en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. In bijgevoegde tabel zijn de afstanden uit de publicatie van de VNG weergegeven.

Afstand	Code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Tabel met afstanden uit de VNG publicatie

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Gemengd gebied

In bepaalde gevallen kan worden gemotiveerd dat er geen sprake is van een ‘rustige woonwijk’, maar een ‘gemengd gebied’. Dit is het geval wanneer in een gebied meerdere functies bij elkaar in de buurt zijn gevestigd, bijvoorbeeld langs een dorpslint of nabij een grote ontsluitingsweg. Bij een ‘gemengd gebied’ kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied betreft een gemengd woongebied. In de omgeving van het plangebied bevindt het kinderdagverblijf de Zandschoppe. Voor het kinderdagverblijf geldt voor het aspect geluid een afstand van 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor het gemengd woongebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hier is nader op ingegaan onder het aspect geluid. Uit de berekeningen is gebleken dat aan de grenswaarden voor geluid wordt voldaan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie
Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bedrijven- en milieuzonering.

4.1.5 Geur

Voor de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet de geuruitstoot (emissie) van omliggende (agrarische) bedrijven worden onderzocht. Bij geurbelasting (of immissie) gaat het om de hoeveelheid geur (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht), die op een geurgevoelig object terecht komt. Bij het afwegen welke afstand voldoende is tussen geurbronnen en geurgevoelige objecten moet rekening worden gehouden met de ligging van de geurcontour behorend bij het aanvaardbare hinderniveau.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die raakvlakken hebben met mogelijke geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactor.

Dieren met geuremissiefactoren (niet-vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), wordt de geurhinder beoordeeld aan hand van artikel 3 van de Wgv. In dat geval mag de geurbelasting op een ‘geurgevoelig object’ een bepaalde waarde niet overschrijden en gelden minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen. In bijgevoegde tabel zijn de normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor weergegeven.

Locatie geurgevoelig object:	**Maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m3 lucht):**
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m3

concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m3

Tabel met normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor (bron: Wgv)

Dieren waarvoor geen geuremissie is vastgelegd vallen onder de vaste afstandsdieren.

Dieren zonder geuremissiefactoren (vaste afstandsdieren)
Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen in de Rgv, wordt de geurhinder beoordeeld op grond van artikel 4, van de Wgv. In dat geval dient tenminste een minimale afstand tussen veehouderij en ‘geurgevoelig object’ te worden aangehouden. Het gaat hierom de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object. De afstanden betreffen binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken. Het betreft een inbreidingslocatie waarbij agrarische geurhinder gezien de afstand tot veehouderijen niet speelt. Industriële geurbronnen en horecabedrijven liggen eveneens op voldoende afstand om zonder verder onderzoek geurhinder te kunnen uitsluiten.

Omliggende bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

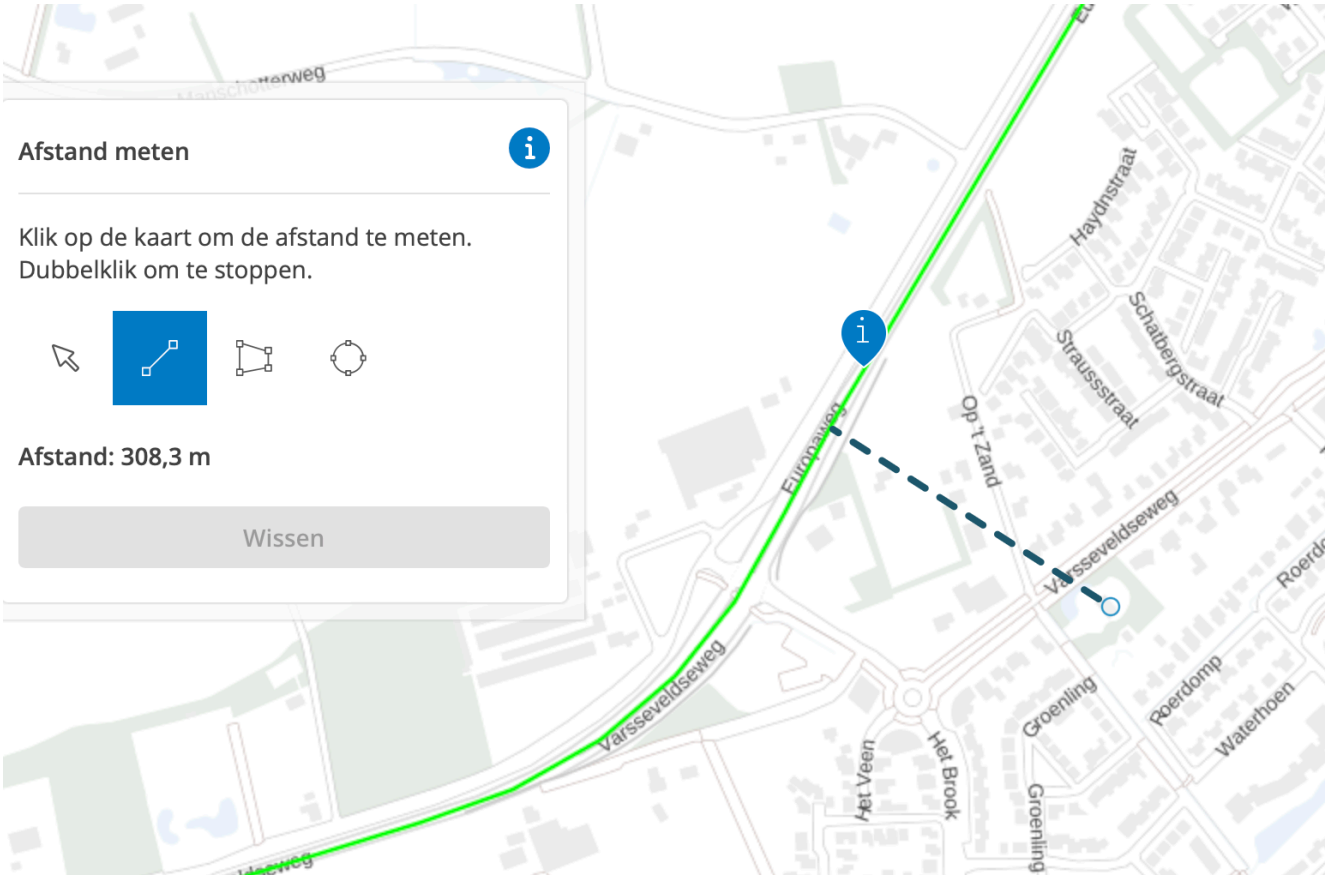
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Planspecifiek

Risicokaart

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Uitsnede risicokaart, plangebied rood aangeduid (bron: signaleringskaart)

Zoals uit bijgevoegde afbeelding blijkt, ligt het plangebied niet binnen 300 meter van een plaatsgebonden risico van een risicobron. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden. Advies van de veiligheidsregio is voor dit plan niet wettelijk verplicht en ook niet nodig.

Conclusie
Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Vormvrije m.e.r. beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is in dit geval de bestemmingsplanprocedure. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r-plicht.

Planspecifiek

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen). Dit betreffen vier bouwkavels voor vrijstaande woningen en acht hofwoningen, gestapeld en twee-aan-een geschakeld. Het plan blijft daarmee (ver) onder de drempel van een project met 2.000 woningen (Besluit m.e.r. bijlage D11.2). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in Hoofdstuk 2 van dit plan ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 wordt de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in dit plan geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Archeologie
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in

1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

Planspecifiek

Cultuurhistorie
Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen). Dit betreffen vier bouwkavels voor vrijstaande woningen en acht hofwoningen, gestapeld en twee-aan-een geschakeld. In het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De huidige vrijstaande woning in het plangebied is geen monument of cultuurhistorisch waardevol. Ook in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten waar het plan een effect op kan hebben.

Archeologie
Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen). Dit betreffen vier bouwkavels voor vrijstaande woningen en acht hofwoningen, gestapeld en twee-aan-een geschakeld. Ter plaatse van het plangebied geldt de ‘Waarde – Archeologisch verwachting 2’. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het archeologische onderzoek is weergegeven in bijlage 4.

Resultaten archeologisch onderzoek

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Varsseveldseweg 63 in Lichtenvoorde (gemeente Oost Gelre). Het onderzoek is uitgevoerd voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouwplannen.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke, archeologische verwachtings-kaart is aan het plangebied grotendeels een middelmatige archeologische verwachting toegekend. Voor het noordelijke deel geldt een hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek kan deze verwachting nader worden gespecificeerd per periode en bijgesteld.

Op basis van de landschappelijke ligging in een relatief laaggelegen dekzandvlakte met welvingen en het ontbreken van (aanwijzingen voor) vuursteenvindplaatsen in de directe omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. In de loop van de prehistorie is het plangebied onderdeel geworden van een veengebied en vormde het geen geschikte bewoningslocatie. Op basis daarvan is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Het plangebied is nog tot in de 19e eeuw onderdeel van het veen(heide)gebied. Ten noorden van het plangebied lag een strook heide met stuifduinen waar de doorgaande route/weg van Lichtenvoorde naar Varsseveld lag. Ten noorden van deze weg lagen de oude kampontginningen. De begrenzing van de oude kampontginningen lag dus ten noorden van het plangebied. In het plangebied worden daarom geen bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en de Nieuwe tijd verwacht en geldt een lage verwachting voor deze periode.

Het advies is om voor het plangebied uit te gaan van het nieuwe archeologiebeleid dat in 2020 door de gemeente is vastgesteld en het Parapluplan Archeologie uit 2022. De lage archeologische verwachting voor het plangebied wordt op basis daarvan vertaald in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 4. In deze categorie worden bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,3 m vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Op basis van de omvang van het nieuwbouwplan (vier vrijstaande en een hofje met tien woningen) zal de oppervlaktegrens van 5.000 m² niet worden

overschreden. KSP Archeologie adviseert dan ook geen vervolgonderzoek voor de realisatie van het project ’t Smidshof & lintbebouwing Varsseveldseweg in Lichtenvoorde.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de Wet natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) beschermd.

Naast deze drie soorten gebieden is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland van belang. In Gelderland betreft dit het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones die tussen de natuurgebieden liggen. Het natuurnetwerk draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

Voorts is in de Wet natuurbescherming de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

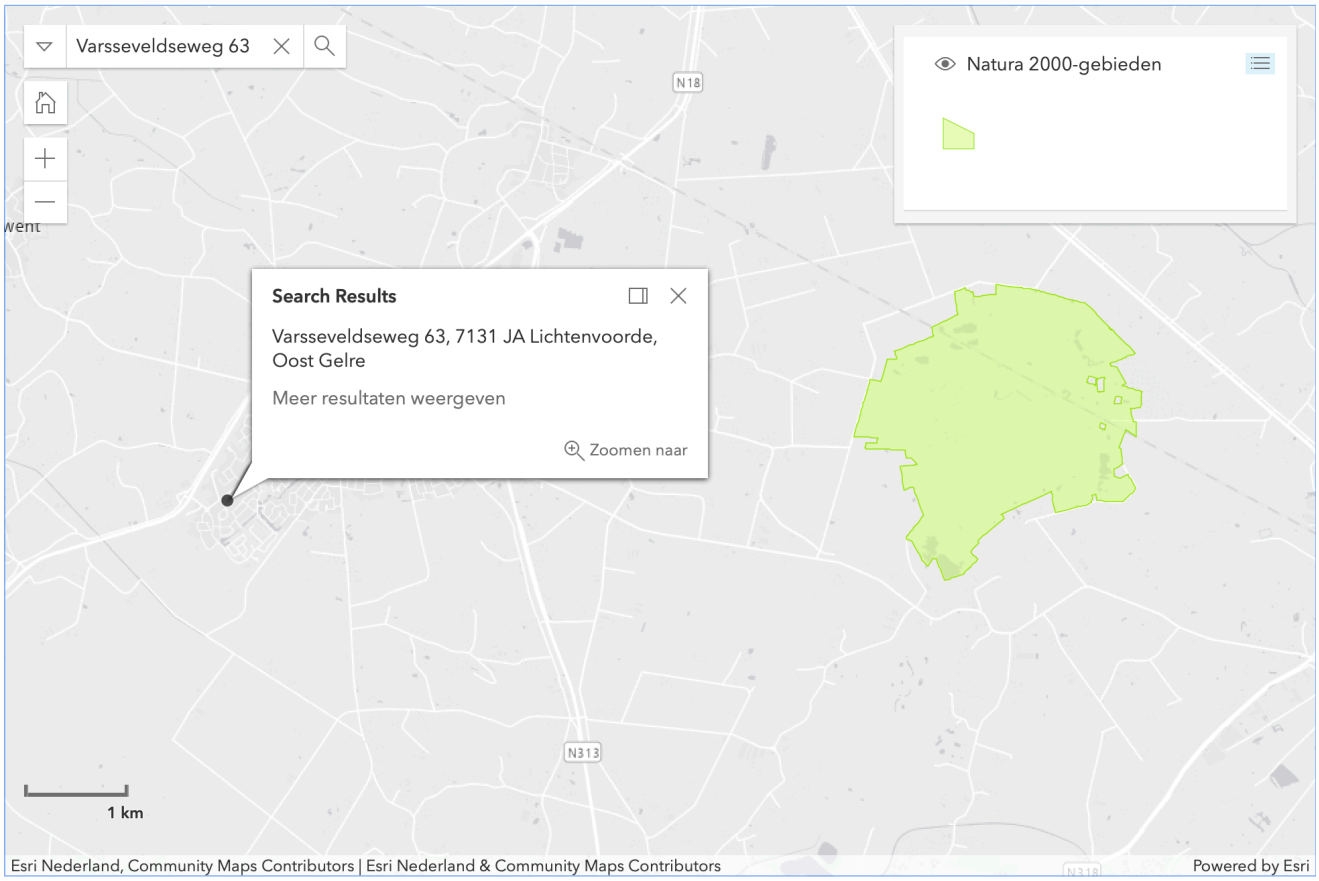
Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Planspecifiek

<u>Gebiedsbescherming</u>

Natura 2000

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website https://www.natura2000.nl/gebieden/gelderland geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website zijn de eventuele aanwezige Natura-2000 gebieden rondom het plangebieden weergegeven. Natura 2000 gebieden hebben een externe werking.



Uitsnede natuurkaart Nederland (bron: https://www.natura2000.nl/gebieden/gelderland)

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Korenburgerveen, bevindt zich op meer dan 4 kilometer afstand ten oosten van de onderzoekslocatie.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een Aerius berekening uitgevoerd voor de sloop- en aanlegfase.

De Aerius-berekening (bijlage 5) laat zien dat er voor de aanlegfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op meer dan 1 kilometer afstand ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Op bijgevoegde luchtfoto is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Ligging plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (bron: provincie Gelderland).

Het plangebied is gelegen op meer dan 1 kilometer afstand van een onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk. Het Natuurnetwerk betreft in Gelderland een louter planologische bescherming van de aangewezen gebieden zelf. Aangezien het plan niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het aangrenzende onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone niet aan de orde.

Flora en Fauna Quickscan

Er zijn plannen voor woningbouw op een perceel aan de Varsseveldseweg 63 te Lichtenvoorde. Het voornemen bestaat de huidige bebouwing op het erf te amoveren om vervolgens 10 grondgebonden woningen te bouwen. Om de bouw mogelijk te maken, dient een deel van de aanwezige beplanting verwijderd te worden en dient een vijver gedempt te worden. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen (zie ook bijlage 6). In deze paragraaf zijn de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven

Het plangebied is in de periode augustus 2023 – juli 2023 meermaals bezocht en onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Er is specifiek onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van

vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone en Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten GNN/GO hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de beleidsregels voor bescherming van GNN/GO omdat de bescherming geen externe werking kent. Gelet op de aard van de activiteiten en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, op voorhand uitgesloten worden. Deze conclusie wordt getrokken op basis van vergelijkbare bouwprojecten, qua omvang èn afstand tot Natura 2000-gebied en de uitgevoerde AERIUS calculatie (zie bijlage 5).

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

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

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

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsslocatie’. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier opzettelijk gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde diersoorten af, dit leidt echter niet tot overtreding van een verbodsbepaling.

Conclusie
Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect flora en fauna.

4.4 Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt. Het plan betreft het realiseren van 12 woningen (planologische toevoeging van 11 woningen) waaronder de typen vrijstaande woningen en hofwoningen.

Verkeersontsluiting
De woningen en de parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn te bereiken via de Varsseveldseweg en de Derde Broekdijk. De ontsluiting van de vrijstaande woningen vindt plaats via de Varsseveldseweg waar de inritten gezamenlijk op uit komen (per twee woningen). De fietsverbinding langs de Varsseveldseweg blijft in tact. Zo kan het gebied veilig en overzichtelijk ontsloten worden. De ontsluiting van de hofwoningen gebeurd via de Derde Broekdijk. Hiervoor wordt de bestaande inrit verplaatst door een nieuwe brug met duiker aan te leggen als gezamenlijke toegang voor de woningen.

Parkeren
Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is geregeld in het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 5 juni 2018. Dit bestemmingsplan regelt de parkeernormen voor de gemeente Oost Gelre. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre'.

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van 12 duurzame woningen (planologische toevoeging van 11 woningen). Dit betreffen vier bouwkavels voor vrijstaande woningen en acht hofwoningen, gestapeld en twee-aan-een geschakeld. Voor het plangebied gelden de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom'.

Voor het plangebied gelden vanuit het facetbestemmingsplan de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom'. In bijgevoegde tabel zijn de parkeernormen voor de verschillende woningtypen uitgewerkt.

Woningtype	**Aantal**	**Norm** (per woning)	**Aantal parkeerplaatsen**
Koop vrijstaand	4	2,3	9,2
Koop etage midden	4	1,9	7,6
Koop, twee-onder-een kap	4	2,2	8,8
Totaal benodigd			25,6 (afgerond **26**)

Zoals in de tabel is weergegeven moeten binnen het plangebied 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de vrijstaande woningen worden opgevangen op de kavels. Hiertoe is voldoende ruimte. De rest van de parkeerplaatsen worden centraal en geclusterd aangelegd voor de hofwoningen.

Conclusie
Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Water

Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doen we door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 zien ze de opgave om ons gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werken ze toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 hebben ze de doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Ze zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat ze daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. Ze voeren beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Zij willen in het uitvoeren van de primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen ze in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie

waarin ze taken klimaatneutraal uitvoeren.

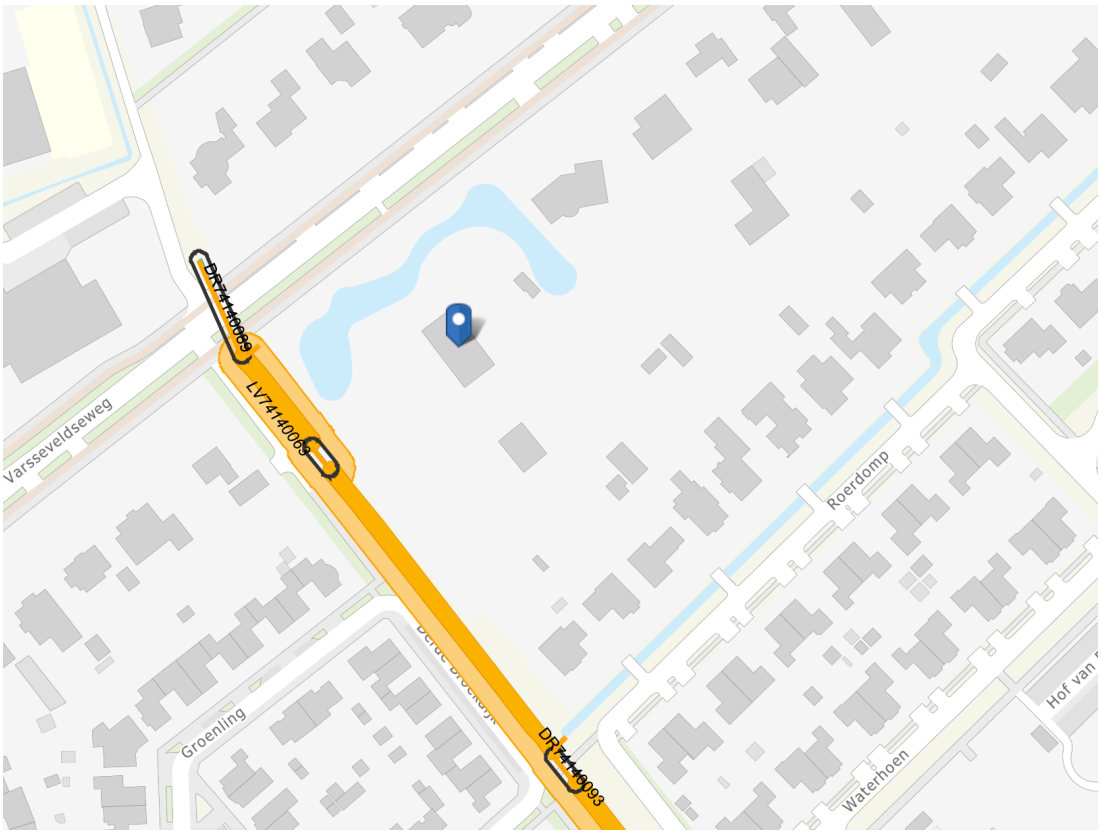
Gezonde leefomgeving

Als waterschap zorgen ze voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Zij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met partners zoals gemeenten en provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken ze de (digitale) watertoets.

Beoordeling initiatief

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is de digitale watertoets ingevuld, zie ook bijlage 7. Uit de watertoets blijkt dat er een kernzone van een beschermde nabij het plangebied ligt.



In de kernrandzone maar ook beschermingszone mogen er geen ontwikkelingen plaatsvinden zonder een watervergunning. Het is nodig dat de bestaande duiker voor de inrit aan de derde Broekdijk wordt verplaatst. Er wordt voor een volgende fase daarom een watervergunning aangevraagd.

Klimaatadaptatie en wateroverlast
In het plangebied wordt een wadi aangelegd. Hemelwater wordt eerst geïnfiltreerd in de bodem, waar het overige wordt geleid naar de wadi's om daar geleidelijk weg te kunnen zakken in de grond. Waar bewoners de wens hebben kunnen voor hemelwateropvang (t.b.v. het besproeien van tuinen e.d.) regentonnen worden geplaatst.

De woningen worden zoveel mogelijk tussen de bestaande bomen gebouwd. Kleinere bomen met weinig landschapswaarde verdwijnen. We behouden de grotere meer volwassen bomen. Deze worden ingepast in het gebied. Met de ecoloog, landschapstontwerper (en bomenbehoudgroep uit Lichtenvoorde) is hierover in het voortraject overleg gevoerd. Het landschapsplan geeft dit ook weer (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Het gebied ontvangt een groene uitstraling en door het behoud van de bomen wordt hittestress tegengegaan.



Voor specifiek 't Smidshof is in dit bestemmingsplan (zie ook de verbeelding en landschappelijke inpassing die hier onderdeel va uitmaakt) vastgelegd hoe er wordt omgegaan met oppervlakte verharding. De bestemmingsvlakken wonen zijn heel specifiek vastgelegd om zoveel mogelijk groen in het gebied te borgen.

Afvalwaterketen
Er wordt een nieuwe uitlegger voor afvalwater aangelegd voor de achterste woningen in het plangebied. Hier worden de woningen met huisaansluitingen voor het afvalwater op aangesloten.

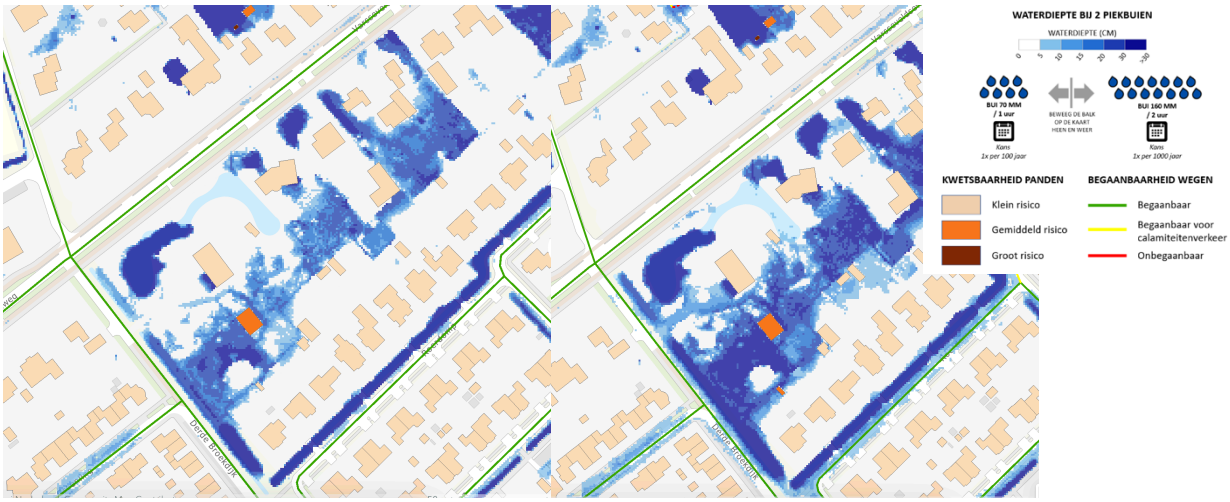
De woningen aan de voorzijde van het plangebied (vrije kavels) kunnen op het bestaande rioleringssysteem worden aangesloten. De bestaande capaciteit van de gemeentelijke riolering dient dit op te kunnen vangen.

Grondwater
Het grondwaterpeil ligt op GLG -1.85 m-mv en GHG -0,64 m-mv. Dit is op basis van de twee geplaatste peilbuizen (zie ook het bodemonderzoek) gemeten. De locatie ligt circa 20 m boven NAP. De wadi's worden maximaal 1 m tot 50 cm diep. Dit betekent dat het huidige maaiveld voldoende hoog ligt om infiltratie binnen het plangebied te hebben. Geadviseerd wordt het vloerpeil van de bebouwing in ieder geval minimaal 30 cm boven straatpeil te realiseren. Hiermee is ruim voldoende ontwateringsdiepte aanwezig, maar wordt ook gezorgd dat water op het maaiveld niet direct leidt tot wateroverlast in de woningen.

Daarnaast mag er als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan. Door het realiseren van de wadi's wordt de toename van afstromend hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak volledig gecompenseerd. Vanuit de wadi's kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Hiermee wordt het grondwater aangevuld. Er wordt in de eerste instantie geen aansluiting gerealiseerd t.b.v. overstort op de nabijgelegen watergang die in het beheer is van het waterschap. De waterdoorlatendheid van de bodem is voldoende om dit op te vangen. Mocht dit vooralsnog wenselijk zijn vanuit het waterschap, dan kan hier in een latere fase, bij een aanvraag voor een watervergunning, eventueel overleg over plaatsvinden.

Waterveiligheid/overstromingsrisicoparagraaf

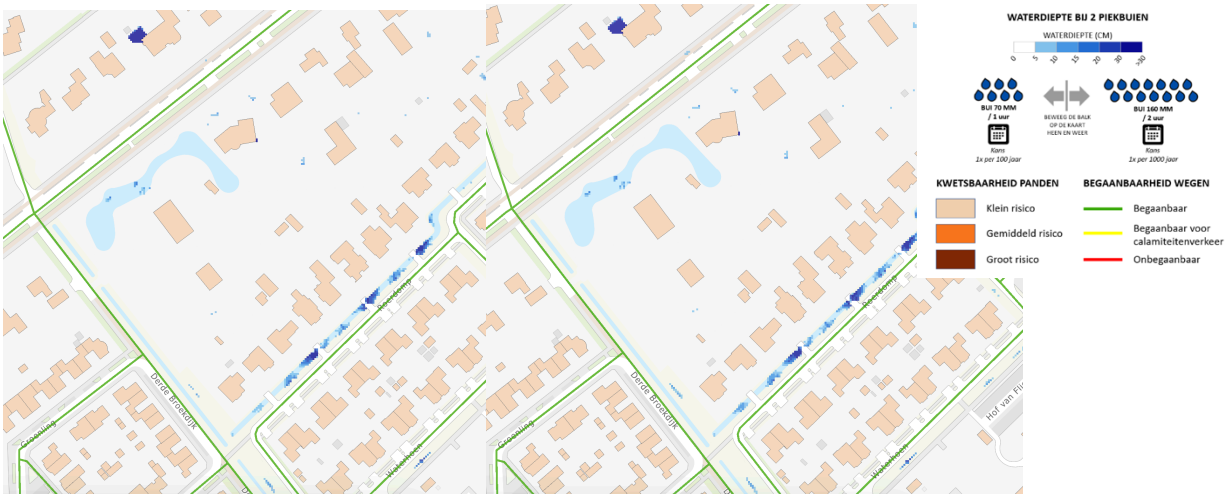
Het plan ligt niet in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden gebieden verstaan die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Het plan ligt niet binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Het plan ligt niet binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Het plangebied ligt wel nabij een beschermingszone en kernrandzone van een watergang in het beheer van het waterschap.



Bui 1 x per 100 jaar, korte bui

Bui 1 x per 1000 jaar, korte bui

De kaart laat zien waar een korte extreem hevige bui leidt tot grote plassen water op straat, in tuinen en op het land. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas. Het zijn klimaatbuien voor 2050. Voor de korte bui 1 x per 100 jaar heeft de locatie een risico. Het plan ligt in een gebied waar namelijk bij een korte bui water kan blijven staan. Bij kortdurende en langdurige hevige neerslag T=100 + 10% is de afvoercapaciteit van het watersysteem op dit moment niet voldoende. Er blijft water op het maaiveld staan van 20 tot 30 cm. Wat dat betreft is het noodzakelijk om op de locatie wadi's aan te leggen. Maar ook om de woningen zeker 30 cm hoger te plaatsen dan het maaiveldniveau op de plekken waar overstroming voor een korte bui aan de orde kan zijn. Dit zal ook een wezenlijke bijdrage leveren aan het tegengaan van wateroverlast voor de omgeving.



Bui 1 x per 1000 jaar, lange bui

Bui 1 x per 1000 jaar, lange bui

De kaart laat zien waar een lange extreemhevige bui leidt tot grote plassen water op straat, in tuinen en op het land. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas.

Voor beide type buien heeft de locatie hier geen risico. In het plangebied worden wadi's aangelegd. Hemelwater wordt eerst geïnfiltreerd in de bodem, waar het overige wordt geleid naar de wadi's om daar geleidelijk weg te kunnen zakken in de grond.

Hemelwaterberekening

De hemelwaterberekening is opgenomen in de bijlage 7 van de watertoets. Hieruit blijkt dat er voldoende capaciteit is in het plangebied om hemelwater op te vangen en te infiltreren in de bodem.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar op voor het aspect water.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;

- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft voor de gemeente Oost Gelre geen financiële consequenties, aangezien de plannen voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een realiseringsovereenkomst getekend waardoor onder andere eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

4.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn in het voortraject een aantal overleggen geweest met de buurtbewoners. De verslaglegging hiervan is gedeeld met de gemeente Oost Gelre. Door een paar buren is er op eigen initiatief een enquête gehouden in de buurt. Een paar buurtbewoners heeft middels enquête zorgen geuit over het behoud van bomen op het perceel. Daarom is samen met de initiaitiefnemer, de ecoloog en de bomenbehoudgroep Lichtenvoorde een bezoek gebracht aan het perceel om dit nogmaals goed in beeld te brengen. Een aantal buren heeft ook zorgen geuit over een toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de woningen die bereikbaar worden vanuit de Derde Broekdijk. Het gebied aan de achterzijde van het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk. Er komen hier 8 woningen bij. Dit geeft geen belemmeringen vanuit het oogpunt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Conform de cijfers van het CROW en ook conform de gebiedstypering vanuit de VNG bedrijven en milieuzonering kan worden gesteld dat er ruim binnen de kaders van verkeersgeneratie voor het type rustige woonwijk. Een inloopavond wordt/is tijdens de ter inzage legging met de buurt georganiseerd. Daar zijn/is bovenstaande onderwerpen nader besproken met de omgeving.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van toepassing voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan is conform de daaraan te stellen wettelijke eisen zoals vastgelegd in de Standaard voor Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. De regels hebben een vaste opbouw en de hoofdstukken zijn als volgt verdeeld:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de toelichting is beschreven. In deze paragraaf is als bedoeld in artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving opgenomen van de bestemmingen die in het bestemmingsplan voorkomen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, behoud van landschappelijke waarden, (dag)recreatieve mogelijkheden in de openlucht, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en watervoorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd gebruik als tuin en daarbij behorende bouwwerken.

Verkeer - verblijfsgebied

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, pleinen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en elektrische laadpalen.

Wonen – binnen bebouwde kom

De voor 'Wonen – binnen bebouwde kom' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een burgerwoning. Het aantal en type wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Gebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Ten aanzien van de geldende parkeernormen is een artikel over Parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 6: Procedure

6.1 Algemeen

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Eenieder kan dan een zienswijze indienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de tervisielegging, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geldt dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat dan tenminste om de betrokken waterschappen en 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan de provincie Gelderland. Gemeente Oost Gelre heeft met de provincie de afspraak dat plannen onder de 20 woningen binnen de bebouwde kom niet meer hoeven te worden voorgelegd.

Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. Uit de watertoets komt naar voren dat het plan een beperkt waterhuishoudkundig belang treft. Er zijn geen aanvullende maatregelen of voorwaarden noodzakelijk. Zie voor een nadere onderbouwing de watertoets in paragraaf 4.5.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Wanneer gedurende deze periode zienswijzen worden ingediend, wordt hiervan in deze paragraaf of in een aparte bijlage verslag gedaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Geluidsonderzoek
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5	AERIUS
Bijlage 6	Quickscan Wet Natuurbescherming
Bijlage 7	Digitale watertoets en hemelwaterberekening
Bijlage 8	Aanmeldnotitie m.e.r.