

Ruimtelijke motivering Groenlo, Eefsele Esch

Ruimtelijke motivering “Groenlo, Eefsele Esch”

Plannaam: Groenlo, Eefsele Esch
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status: Ontwerp



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL	4
1.2	PLANGEBIED	4
1.3	GELDENDE REGELING.....	4
1.4	LEESWIJZER	6
Hoofdstuk 2	Huidige situatie.....	7
2.1	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
Hoofdstuk 3	Voorgenomen ontwikkeling.....	9
3.1	BESCHRIJVING NIEUWE ONTWIKKELING.....	9
3.2	BESCHRIJVING STRIJDIGHEID	11
Hoofdstuk 4	Toetsing aan beleid.....	12
4.1	TOETSING RIJKSBELEID	12
4.2	TOETSING PROVINCIAAL BELEID/PROVINCIALE VERORDENING	14
4.3	TOETSING REGIONAAL BELEID	17
4.4	TOETSING BELEID WATERSCHAP	18
4.5	TOETSING GEMEENTELIJK BELEID.....	19
Hoofdstuk 5	Fysieke leefomgeving	23
5.1	GELUID.....	23
5.2	LUCHTKWALITEIT.....	25
5.3	GEUR	26
5.4	TRILLINGEN	27
5.5	BODEMKWALITEIT.....	27
5.6	WATER.....	29
5.7	MOBILITEIT EN PARKEREN.....	31
5.8	OMGEVINGSVEILIGHEID	35
5.9	NATUUR	37
5.10	LANDSCHAP	40
5.11	CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE.....	40
5.12	DUURZAAMHEID	43
5.13	GEZONDHEID	43
5.14	MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN	44
5.15	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING/BEHOEFTE.....	44
5.16	TOETSING M.E.R.-BEOORDELING	45
Hoofdstuk 6	Beperkingengebieden	47
6.1	WETTELIJK KADER.....	47
6.2	ONDERZOEK	47
6.3	CONCLUSIE.....	47
Hoofdstuk 7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
Hoofdstuk 8	Conclusie	49
	Bijlagen bij de ruimtelijke motivering.....	50
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	51
BIJLAGE 2	NOTITIE 'LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING'	52
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID DOOR WEGEN.....	53
BIJLAGE 4	GEURONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 5	BODEMONDERZOEK.....	55



BIJLAGE 6	WATERHUISSHOUDKUNDIG PLAN.....	56
BIJLAGE 7	VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK	57
BIJLAGE 8	NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN.....	58
BIJLAGE 9	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	59
BIJLAGE 10	ONDERZOEKEN FLORA EN FAUNA	60
BIJLAGE 11	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	61
BIJLAGE 12	AANMELDNOTITIE PLAN M.E.R.-BEOORDELING	62
BIJLAGE 13	PARTICIPATIEPLAN	63
BIJLAGE 14	REACTIES VOOROVERLEGPARTNERS.....	64



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Oost Gelre is voornemens het zuidwesten van de kern Groenlo uit te breiden. De nieuwe woonwijk zal bekend staan onder de naam 'Eefsele Esch' en zal ruimte bieden voor maximaal 243 woningen. De woonwijk is vernoemd naar het buurtschap Eefsele. 'Esch' is gekozen omdat de wijk deels hoger in het landschap ligt. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op een groot deel van de woningbouwopgave waar de gemeente Oost Gelre voor staat. Met de plannen wordt voorzien in een grote verscheidenheid in woningen, variërend van vrijstaande woningen, appartementen, benedenbovenwoningen en levensloopbestendige woningen. Er wordt een mix van koop- en huurwoningen gerealiseerd in een overwegend groenblauwe omgeving. Hiermee ontstaat een gevarieerde woonomgeving voor jong en oud.

Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern van Groenlo in de gemeente Oost Gelre. Ten noorden loopt de Rondweg (N319). Ten zuiden en oosten wordt het plangebied begrensd door de Oude Papendijk. Planologisch is er sprake van een ligging in het buitengebied. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van Groenlo en de directe omgeving indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied t.o.v. Groenlo (links) en de directe omgeving (rechts) (Bron: PDOK)

1.3 Geldende regeling

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Oost Gelre. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en

3 van de Aanvullingswet bodem en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

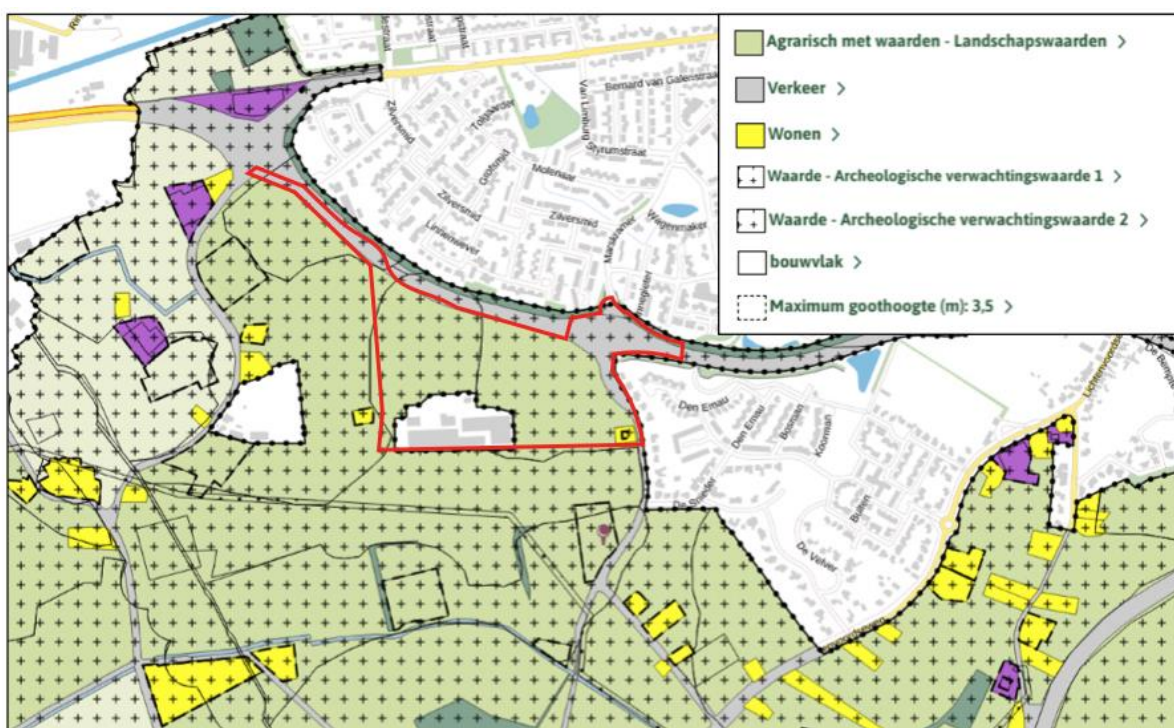
Voor de duiding van het planologisch regime zijn met name de volgende bestemmingsplannen, onderdeel uitmakend van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, van belang:

- 'Buitengebied herziening Oude Papendijk 4 Groenlo' (vastgesteld op 19 september 2017);
- 'Consolidatieplan Buitengebied Oost Gelre 2018' (vastgesteld op 21 juni 2018);
- 'Buitengebied, herziening Scheidingsweg 1, Wilgendijk 4 en 4a en Oude Papendijk ongenummerd' (vastgesteld 9 februari 2021).

Het omgevingsplan nieuwe deel bevat ter plaatse van het plangebied uitsluitend de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet. Met deze regels wordt, evenals de overige bestemmingsplannen, wel rekening gehouden in voorliggende wijziging. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het 'Consolidatieplan Buitengebied Oost Gelre 2018' opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden hoofdzakelijk voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze zijn met name bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarnaast zijn er twee dubbelbestemmingen aanwezig ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde. De gronden in het noorden van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer'. Deze zijn hoofdzakelijk bestemd voor verharde en onverharde wegen en fiets- en voetpaden.

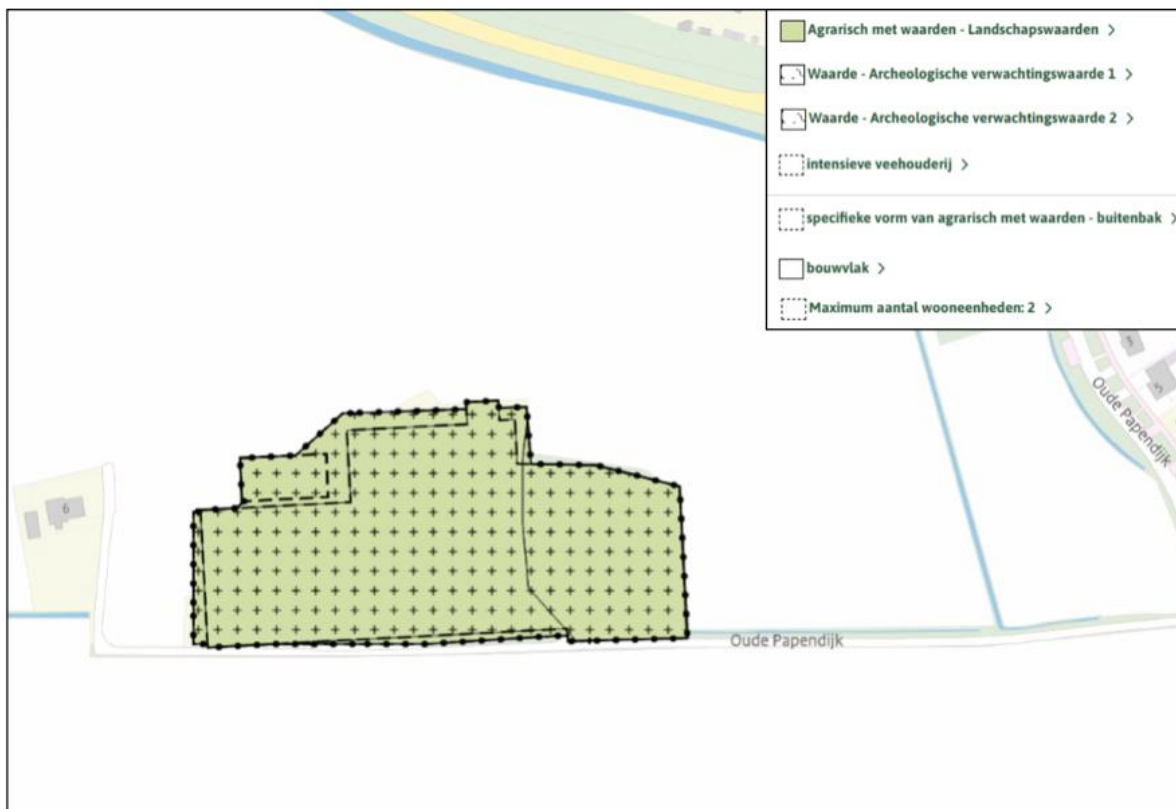
Ten slotte was in het zuidoosten van het plangebied een woonfunctie aanwezig. Deze is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Scheidingsweg 1, Wilgendijk 4 en 4a en Oude Papendijk ongenummerd' herzien in een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding 'Consolidatieplan Buitengebied Oost Gelre 2018' (Bron: Omgevingsloket)

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Oude Papendijk 4 Groenlo' opgenomen. Dit betreft het deel dat niet in het consolidatieplan is meegenomen. Deze gronden zijn tevens voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', waarbij ook een aanduiding 'intensieve veehouderij' is opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is een intensieve veehouderij toegestaan. De gronden zijn nagenoeg

volledig voorzien van een bouwvlak. In het gehele bouwvlak zijn twee wooneenheden toegestaan. In het noordwestelijke deel van het plangebied is ten slotte een paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m² toegestaan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding 'Buitengebied herziening Oude Papendijk 4 Groenlo' (Bron: Omgevingsloket)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader omschreven. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de effecten van het voornemen op de fysieke leefomgeving, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op relevante beperkingengebied. Hoofdstuk 7 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. De motivering sluit af met een algehele conclusie in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van de kern van Groenlo. De gronden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Oost Gelre. Functioneel is er dan ook sprake van agrarisch perceel, waarvan het zuidelijke deel in gebruik is voor een intensieve veehouderij. De gronden van de intensieve veehouderij zijn momenteel bebouwd met de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen, waarvan één bedrijfswoning dubbel wordt bewoond.

Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich ten zuiden en ten westen voornamelijk door agrarische (bedrijfs)percelen en verspreid liggende woonpercelen. De provinciale weg N319 (Rondweg) scheidt het plangebied van de woningen in de kern Groenlo, die zich ten noorden bevinden. Ten noordoosten is een rotonde aanwezig, die de N319 verbindt met de Oude Papendijk en de Marskramer. De Oude Papendijk begrenst het plangebied aan de oostelijke en zuidelijke zijde. Aan de overzijde van de Oude Papendijk, ten oosten, bevinden zich ook voornamelijk woonpercelen.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied in beeld gebracht. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto genomen vanaf de Oude Papendijk opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps, 2025)



Afbeelding 2.2: Straatbeeldfoto huidige situatie (Bron: Google Streetview, augustus 2022)

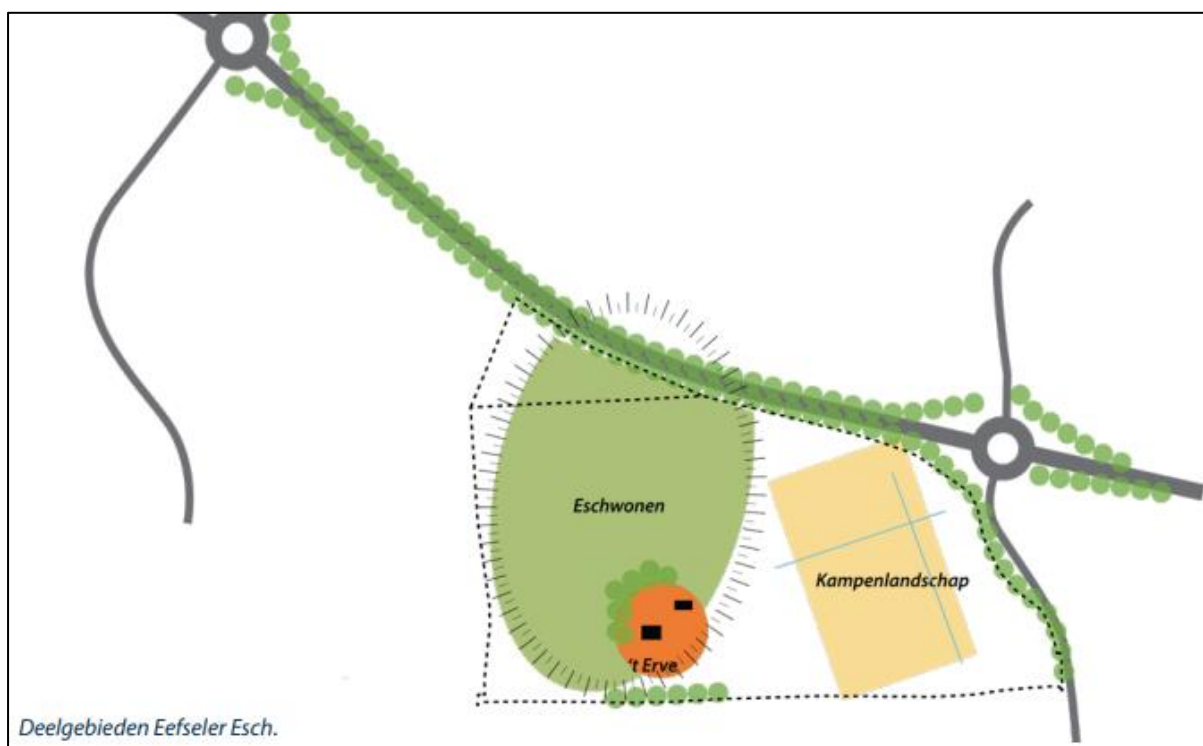
Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

3.1.1 Te realiseren programma

De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van nieuwbouwwijk 'Eefsele Esch'. In deze woonwijk komt ruimte voor maximaal 243 woningen in verschillende prijsklassen, zowel in de huur- als koopsector. Het voornemen richt zich op de woningbouwbehoefte van jong en oud. De te realiseren woningen variëren in bouwhoogte en footprint en worden in een groene omgeving gerealiseerd.

Het plangebied is grofweg te onderscheiden in drie deelgebieden. Een deel van het plangebied omvat het bestaande voormalige agrarische erf ('t Erve) aan de Oude Papendijk 4. Het tweede deelgebied betreft het deel van het plangebied wat relatief hoger in het landschap ligt. Dit deelgebied betreft het 'Eschwonon', genoemd naar de es die hier landschappelijk aanwezig is. Deelgebied drie betreft het oostelijke deel van het plangebied en betreft het kampenlandschap. In afbeelding 3.1 zijn de deelgebieden weergegeven.



Afbeelding 3.1: Deelgebieden van het plangebied (Bron: Gemeente Oost Gelre)

Op 't Erve komen in totaal 12 woningen, waarvan er 9 worden toegevoegd in de vorm van schuurwoningen. In deelgebied 'Eschwonon' wordt voorzien in een totaal van 106 woningen. Deze 106 woningen bestaan uit een variatie van woningen, bestaande uit sociale huur- en -koopwoningen, betaalbare koopwoningen en woningen in het dure segment. In het kampenlandschap wordt voorzien in 128 woningen. Ook hier wordt voorzien in een variatie aan woningen. De woningen worden gerealiseerd in de volgende segmenten.

Woningtypologie	Aantal wooneenheden
Sociale huurwoningen	40
Sociale koopwoningen	54
<ul style="list-style-type: none"> • waarvan grondgebonden; • waarvan gestapeld (appartementengebouw noordwest) 	28
	26
Aaneengebouwde woningen	60
<ul style="list-style-type: none"> • waarvan seniorenwoningen; • waarvan schuurwoningen; • waarvan verandawoningen; • waarvan patiowoningen; • waarvan geluidwalwoningen 	5
	9
	3
	3
	7
Twee-onder-één-kapwoningen	38
<ul style="list-style-type: none"> • waarvan verandawoningen; • waarvan patiowoningen 	4
	2
Vrijstaande woningen	25
Appartementen (appartementengebouw zuidoost)	26
<ul style="list-style-type: none"> • waarvan middelduur; • waarvan duur 	13
	13
Totaal	243

In het noorden van het kampenlandschap wordt, tussen de provinciale weg en de rest van het plangebied, voorzien in woningen in een geluidwal. Hiermee wordt een afscherming gecreëerd voor deze en voor de overige woningen waarmee de geluidhinder afkomstig van de provinciale weg wordt gedempt (zie ook paragraaf 5.1) en wordt tegelijkertijd de ruimte benut om extra woningen toe te voegen. Ten slotte maakt de ontsluitingsweg in het noordwesten onderdeel uit van het plangebied. Hier wordt voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg die uitsluitend mag worden gebruikt voor calamiteitsvervoer en voor langzaam rijdend verkeer. In afbeelding 3.2 is het stedenbouwkundig plan voor de Eefsele Esch opgenomen. Deze is ook in het in bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan opgenomen.



Afbeelding 3.2: Stedenbouwkundig plan (Bron: Gemeente Oost Gelre)

3.1.2 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn geformuleerd aan de hand van vier thema's, namelijk wonen, mobiliteit, leefomgeving en gezondheid. De ambities binnen deze thema's zijn in samenhang bekeken. Deze zijn integraal opgepakt waarmee deze elkaar kunnen versterken. Uitgangspunt is om een divers woningbouwprogramma te realiseren met een plek voor iedereen, binnen een aantrekkelijke openbare ruimte. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de landschappelijke waarden van het plangebied zijn benut in het ontwerp.

Voor wat betreft mobiliteit is ingezet op een nieuwbouwwijk waar iedereen zich op overzichtelijke, veilige en comfortabele wijze door de wijk kan bewegen. De inrichting van Eefseler Esch nodigt uit om naar buiten te gaan, elkaar te ontmoeten, te wandelen, te spelen en de rust te vinden in het groen. De bomen, struiken, het kruiden-/bloemenrijk grasland, het water en de houtwallen dragen bij aan een prettige, natuurlijke leefomgeving. Binnen het ontwerp is de auto te gast. Binnen het ontwerp wordt een enkele hoofdontsluiting gerealiseerd. Voor het overige wordt qua mobiliteit voornamelijk ingezet op directe fiets- en wandelpaden waarmee het centrum van Groenlo en OV-voorzieningen binnen afzienbare tijd zijn te bereiken.

3.2 Beschrijving strijdigheid

Zoals in paragraaf 1.3 beschreven, mogen de gronden momenteel in gebruik worden genomen voor de uitoefening van agrarische activiteiten. Zowel qua gebruiks- als bouwmogelijkheden is er geen ruimte om een ontwikkeling van deze omvang te realiseren. Hierdoor is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk, waarbij wordt voorzien in de gewenste juridisch-planologische kader om de gewenste bouwactiviteiten uit te kunnen voeren.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleid

4.1 Toetsing rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet 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.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er



scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een gevarieerde woonwijk met een diversiteit aan woningen in een overwegend groenblauwe omgeving. Er wordt voorzien in voldoende groene elementen en ruimten voor wateropvang, waarmee het plan voldoende rekening houdt met de landelijke ambitie om te voorzien in een robuuste leefomgeving. Bij de inrichting van het plangebied zijn de kenmerken en identiteit van de locatie centraal gesteld, wat ook terugkomt in de naam van de nieuwe woonwijk 'Eefsele Esch'. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt ten slotte ingegaan op de onderwerpen waarvoor het Bkl de instructieregels bevat. Het voornemen voldoet aan de kaders vanuit het geldende rijksbeleid.

4.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Ontwikkelingen vanuit het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering maakt dat de wereld ingrijpend verandert. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de leefomgeving. Ze vragen om stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. In de Omgevingsvisie wordt een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die op dit moment worden gezien vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De schetsen sluiten op voorhand ook niets uit. De visieschetsen dienen onderlegger om met de partners van de provincie het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen. Voor deze ontwikkeling is met name de visie om het thema 'bereikbaarheid' van belang.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: *Dynamisch, divers, duurzaam*

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen;
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

4.2.1.3 Toetsing van het voornemen aan de Omgevingsvisie Gelderland

Zoals ook blijkt uit de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid (zie paragrafen 4.3 en 4.5), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin in het opvullen van een woonbehoefte. Op deze plaats wordt dan ook korthedshalve verwezen naar de genoemde paragrafen.

De voorgenomen nieuw te bouwen woningen worden daarnaast niet op het gasnet aangesloten en dragen daarmee bij aan de provinciale ambities met betrekking tot aardgasloos bouwen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

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 omgevingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

Op basis van de Omgevingsverordening zijn met name artikel 5.34, 5.64 en 5.85 van toepassing.

Artikel 5.34 (beschermen Landschap Gelderse streken: Achterhoek)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan 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.

4.2.2.3 Toetsing van het voornemen aan de Omgevingsverordening Gelderland

Artikel 5.34

Op basis van de in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen bijlage waarin de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen zijn beschreven, bevat het plangebied geen specifieke eigenschappen waar rekening mee hoeft te worden gehouden.



Opgemerkt wordt dat bij de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling rekening is gehouden met de bestaande groenelementen in en om het plangebied. Deze worden zoveel mogelijk behouden. Verwezen wordt naar paragraaf 5.10 van deze ruimtelijke motivering.

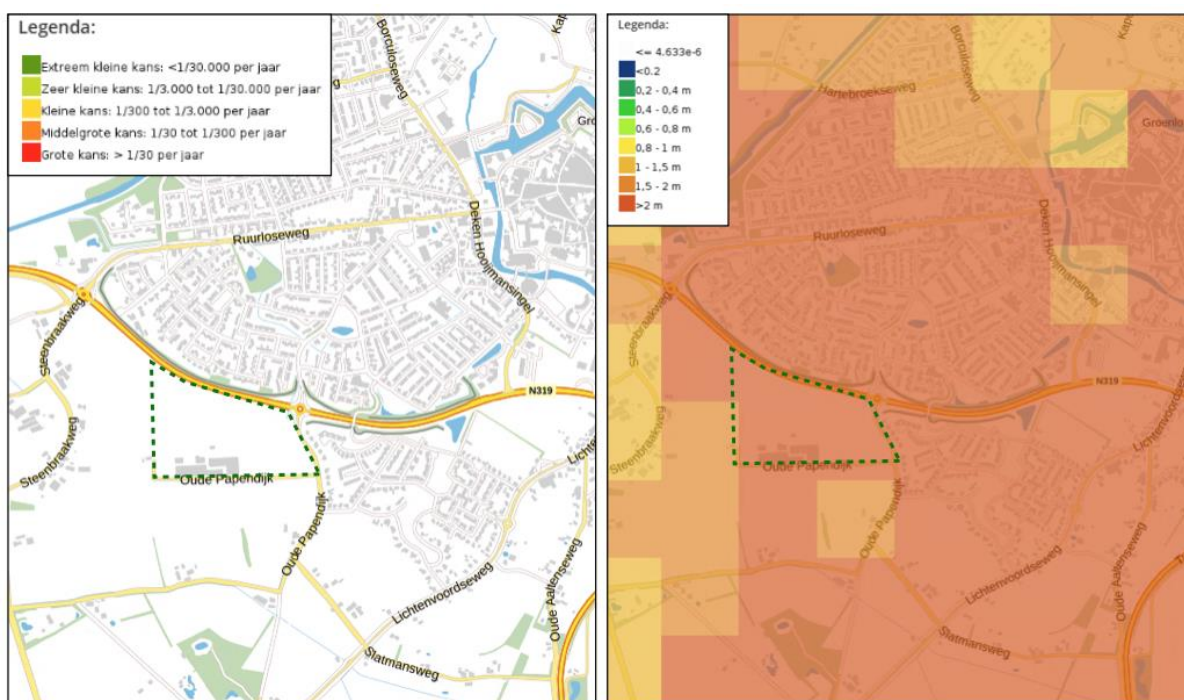
Artikel 5.64

Zoals blijkt uit de toetsing van het voornemen aan het regionale en gemeentelijk (woon)beleid (zie respectievelijk paragraaf 4.3 en 4.5), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

Artikel 5.85

Waterveiligheid

Op basis van het WH-scenario wordt het plangebied niet weergegeven voor wat betreft de plaatsgebonden overstromingskansen. Dit is weergegeven aan de linkerzijde van afbeelding 4.1. Dit houdt in dat de overstromingskansen ter plaatse van het plangebied verwaarloosbaar is.



Afbeelding 4.1: Plaatsgebonden overstromingskansen en gem. laagste grondwaterstand (Bron: Klimateffectatlas)

Droogte

Om droogte tegen te gaan is het van belang dat voldoende water in de bodem kan infiltreren en de grondwaterstand bij kan vullen. Op basis van de Klimateffectatlas is de gemiddeld laagste grondwaterstand in het plangebied dieper dan 2 meter onder het maaiveld, zie afbeelding 4.1 rechts. Door groen - bomen, struiken, bloemsoorten, gras en halfverharding – toe te passen krijgt regenwater de mogelijkheid om ter plaatse te infiltreren in de bodem en wordt het grondwater door het jaar heen beter aangevuld (ten opzichte van afvoeren via de riolering). De klimaatbewuste invulling van de buitenruimte bestaat in voorliggend geval niet alle letterlijk uit 'groen', maar ook de toepassing van waterpasserende verharding zorgt ervoor dat water infiltreert en droogte wordt tegengegaan.

Wateroverlast

Hevige neerslag over een korte periode kan lokaal zorgen voor wateroverlast. Dit type wateroverlast komt het meest voor bij wolkbreuken in de zomer. Een groot deel van de Nederlandse straten en pleinen kunnen bij hevige buien onder water komen te staan. De waterbergingsopgave is in dit geval inzichtelijk gemaakt in een waterhuishoudkundig plan. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 5.6. Met de aanleg van de beoogde waterbergende maatregelen vormt het aspect wateroverlast geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Hitte

Met het voornemen neemt de bebouwde omgeving aanzienlijk toe. In combinatie met de effecten van klimaatverandering is aandacht voor hittestress daarom van belang. Het plan houdt hier rekening mee door in te zetten op een groene omgeving. Circa 40% van het plangebied wordt ingericht als groenvoorzieningen en/of voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee is er op korte afstand van de woningen altijd ruimte om verkoeling te zoeken in de buitenlucht.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de ambities uit de Omgevingsvisie Gelderland en voldoet aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening.

4.3 Toetsing regionaal beleid

4.3.1 Algemeen

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is met name de 'Regionale woondeal 2022-2030 regio Achterhoek' van belang.

4.3.2 Regionale woondeal 2022-2030 Regio Achterhoek

De Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030 is een samenwerking tussen gemeenten, provincie en het Rijk om de woningvoorraad in de Achterhoek uit te breiden en te verbeteren. Het doel is om tot en met 2030 minimaal 8.390 nieuwe woningen te realiseren, met een geambieerde uitbreiding naar 11.500 woningen. Binnen deze plannen ligt de focus op het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen, evenals het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Specifiek voor de gemeente Oost Gelre betekent dit een aanzienlijke uitbreiding van het aantal woningen. De gemeenteraad heeft op 4 juli 2023 de Woonvisie 2023-2027 vastgesteld, waarin staat dat er tot 2030 1.265 woningen bijgebouwd moeten worden. Deze uitbreiding is bedoeld om te voorzien in de behoeften van starters, ouderen, mensen van buiten de regio en aandachtsgroepen zoals spoedzoekers en statushouders. De gemeente benadrukt de noodzaak van samenwerking met bouwpartners, waaronder woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwbedrijven, om voldoende betaalbare koop- en huurwoningen te realiseren die toekomstbestendig zijn.

4.3.3 Toetsing van het voornemen aan de regionale woondeal

In de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 heeft de gemeente Oost Gelre afgesproken om bij woningbouwprojecten een onderverdeling in betaalbaarheid te hanteren van 28% sociale huur en 32% betaalbare koop en middenhuur. Dit komt in totaal neer op 60% betaalbare woningen. Voor de uitleglocatie 'Eefsele Esch' aan de Oude Papendijk Groenlo wordt enigszins van deze percentages afgeweken.

Het stedenbouwkundig plan voor Eefsele Esch voorziet in een totaal van 243 woningen. Hiervan worden minimaal 40 sociale huurwoningen gerealiseerd, in combinatie met een relatief hoog percentage sociale koop. Dit betekent een programma sociale huur van circa 16%. Het aantal sociale huurwoningen ligt dus onder de 28%. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door het hoge percentage goedkope en betaalbare koop en eventuele middenhuur. Inclusief de 40 sociale huurwoningen voorziet het plan in circa 68% betaalbare woningen.

De oorzaak van deze afwijking is de overweging dat deze grotere uitleglocatie minder geschikt is voor alle categorieën sociale huur. Gelet op de afstand tot aan de voorzieningen voegt corporatie De Woonplaats de woningen voor senioren bij voorkeur toe in het centrum van Groenlo. Derhalve zijn dit

type woningen minder prevalent in voorliggend plan. Met de corporatie zijn afspraken gemaakt over de toe te voegen woningen tot en met 2030. Deze woningen worden, naast het plan Eefseler Esch, toegevoegd op inbreidingslocaties in Groenlo. In deze uitbreidingslocatie neemt De Woonplaats daarom beperkter deel. Het totale programma voor de gemeente Oost Gelre tot en met 2030 is echter geborgd in afspraken met De Woonplaats. Voor dit plan ontstaat daarom op dit punt geen belemmering. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de doelstellingen uit de regionale woondeal.

4.4 Toetsing beleid waterschap

4.4.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. In het waterbeheerprogramma zijn de volgende verantwoordelijkheden van het waterschap uiteengezet:

- Beheren en onderhouden het grondwater en het water in beken, sloten en riviertjes. De zorg voor schoon water en zuiveren rioolwater. Controleren of iedereen zich aan de regels houdt. Gebiedsinrichting zo uitvoeren dat het beter tegen de klimaatverandering kan.
- Kijken naar omgeving en hoe deze het beste kan worden ingericht. Uitgaande van dat het gebied beter kan tegen te nat maar ook tegen te droog weer. Hulp aanbieden zodat inwoners, bedrijven en andere overheden beter kunnen omgaan met de gevolgen van extreem weer.
- Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dijken worden zo onderhouden dat er ruimte is voor meer verschillende soorten planten en dieren.
- In 2025 wekt het Waterschap alle energie die ze gebruiken zelf op. Ze gebruiken en verspillen zo min mogelijk grondstoffen en stoten veel minder broeikasgassen uit. Hiervoor worden sommige werkwijzen aangepast en wordt gebruik gemaakt van steeds meer nieuwe technieken.
- Zorgen voor schoon water in beken en sloten, voor mensen en voor dieren en planten. Het rioolwater wordt steeds schoner gemaakt. Sommige plekken worden geschikt gemaakt voor bijzondere planten en dieren. De andere wateren mogen in ieder geval niet viezer worden.

4.4.2 Toetsing van het voornemen aan het Waterbeheerplan 2022-2027

De beoogde ontwikkeling sluit op meerdere punten aan bij de doelstellingen van het waterschap Rijn en IJssel zoals deze in het waterbeheerplan zijn vastgelegd. Het waterschap streeft naar een omgeving die beter bestand is tegen klimaatverandering door water langer in het gebied vast te houden en de leefomgeving aan te passen aan zowel natte als droge periodes. De opgave op het gebied van de waterhuishouding is onderzocht en uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan. Op basis van dit plan zijn de maatregelen bepaald die zijn geïntegreerd in de inrichting van het plangebied. Deze vertalen zich concreet in het voorzien in een woonomgeving waar voldoende groen en water aanwezig is, welke voor verkoeling zorgen tijdens warme periodes en als eerste wateropvang fungeren voor regenwater. Daarnaast wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie met de aanleg van wadi's, een gescheiden rioolstelsel en lagere groene zones. Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de doelstellingen van het waterschap Rijn en IJssel, zoals verwoord in het Waterbeheerplan.

4.5 Toetsing gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040

4.5.1.1 Algemeen

Op 19 september 2023 is de Omgevingsvisie 'Groen en Verbonden Oost Gelre 2040' vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst de koers voor de fysieke leefomgeving richting 2040 en is opgebouwd aan de hand van vijf kernambities:

- Hechte en leefbare kernen;
- Ruimte aan ondernemen;
- Nabij en bereikbaar;
- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied.

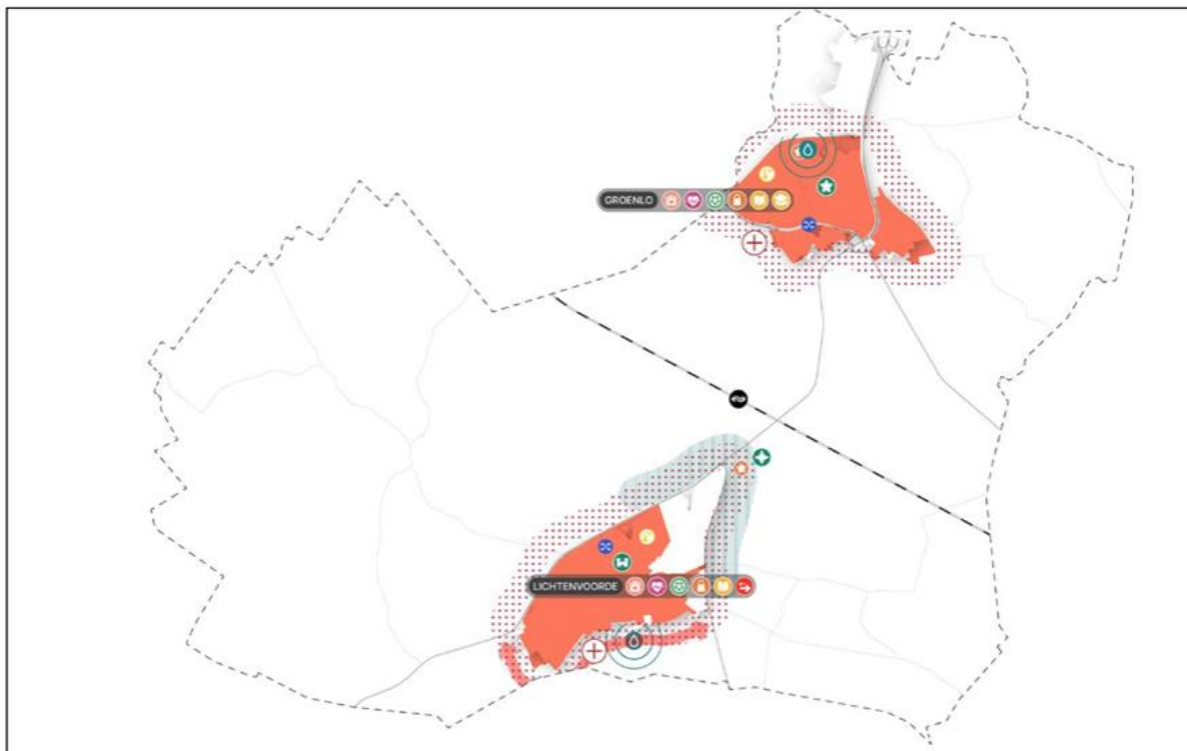
Oost Gelre is een veelzijdige gemeente en de verschillende deelgebieden verdienen daarom een gebiedsgerichte, passende aanpak. De vijf kernambities zijn daarom aan de hand van vier gebieden uitgewerkt, namelijk de grote kernen, de kleine kernen, de werklocaties en het buitengebied.

De ontwikkeling van 'Eefsele Esch' voorziet in een uitbreiding in één van de grote kernen, namelijk Groenlo.

4.5.1.2 Grote kernen

De grote kernen Groenlo en Lichtenvoorde zorgen voor een compleet aanbod aan voorzieningen en woonmilieus in de gemeente. Binnen grote kernen spelen een aantal belangrijke opgaven. Eén van deze opgaven ligt in de vraag naar (betaalbare) woningen. De gemeente wil hierin aansluiten op de woonbehoefte van eigen inwoners en dan met name ouderen en starters, maar ook ruimte bieden voor vestigers (en potentiële werknemers) van elders. Hiernaast ligt er een opgave in het zo compleet mogelijk en compact houden van de voorzieningen centra in de kernen. Ook ligt er tussen de kernen een uitdaging in het bevorderen van de fijnmazige bereikbaarheid met de fiets, (deel)auto of openbaar- en vraaggestuurd vervoer. Ten slotte zijn duurzaamheid en klimaatadaptatie thema's in de kernen van belang. Op weg naar klimaatneutraliteit wordt ingezet op meer aardgasvrije woningen; er moet daarom adequaat geïsoleerd worden. Daarnaast vraagt de toename aan extremere weersomstandigheden die zorgen voor wateroverlast en hittestress om klimaatadaptatieve aanpassingen in de openbare ruimte. De gemeente zet in op een robuust netwerk van toekomstbestendige, leefbare en karakteristieke kernen. De grote kernen spelen hierin een belangrijke rol en kennen 17 ontwikkelrichtingen.

De realisatie van de Eefsele Esch is één van de twee aangewezen grotere uitbreidingslocaties voor woningbouw in de grote kernen, zoals in afbeelding 4.2 is aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitbreidingslocaties grote kernen (Bron: Gemeente Oost Gelre)

4.5.1.3 Toetsing van het voornemen aan de Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040

Met de plannen wordt bijgedragen aan een verscheidenheid van de ontwikkelingsrichtingen die zijn benoemd voor de grote kernen. Met name de volgende ontwikkelingsrichtingen hebben een doorvertaling gevonden in het stedenbouwkundige opzet van de Eefsele Esch:

- 1. Compacte en levendige centra in Groenlo en Lichtenvoorde door maatschappelijke- en commerciële functies, horeca en ontmoeting zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt te houden. Hiermee wordt voldoende draagvlak behouden voor voorzieningen.
- 3. Een passend woningaanbod voor alle doelgroepen.
- 6. Er wordt ingezet op twee grotere uitbreidingslocaties voor woningbouw: ten zuidwesten van Groenlo en ten zuiden van Lichtenvoorde. Hier wordt niet alleen voor de woonbehoefte van de eigen inwoners gebouwd, maar liggen ook kansen voor de vestiging van jonge gezinnen en werknemers van buiten de gemeente. Deze uitleglocaties zijn ruim van opzet en bieden voldoende mogelijkheden voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve woonmilieus.
- 7. In alle nieuwbouwontwikkelingen wordt ingezet op slimme combinaties tussen wonen, waterberging, natuurontwikkeling en mooie recreatieve verbindingen met het buitengebied. Bouwen geschiedt zoveel mogelijk levensloopgeschikt, klimaatadaptief, energieneutraal en circulair.
- 9. Gezonde en leefbare grote kernen met een klimaatadaptieve openbare ruimte. Er worden meer groenvoorzieningen en bomen toegevoegd in de buurten en tussen de huizen.
- 11. Veilige en comfortabele fietsverbindingen rondom (maatschappelijke) voorzieningen (o.a. zorg, onderwijs, sport) afgestemd op het fietsnetwerk in de gemeente.
- 15. Een beweegvriendelijke leefomgeving door het versterken van groenstructuren, toegankelijke fiets- en wandelpaden, openbare gebouwen en groene speel- en ontmoetingsplekken in alle wijken
- 16. Bevorderen van biodiversiteit.
- 17. Een veilige en gezonde leefomgeving. Dit bevordert de samenredzaamheid, onderlinge verbondenheid, inclusiviteit en gaat eenzaamheid tegen. Creëren van ontmoetingsplekken is daarom een belangrijk aandachtspunt.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan de kaders zoals deze in de Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre zijn opgesteld.

4.5.2 Woonvisie 2023-2027 'Ruimte voor groei'

4.5.2.1 Algemeen

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

In de woonvisie komen drie ambities naar voren:

1. Meer woningen bouwen

Met de Rijksoverheid is afgesproken dat Oost Gelre tenminste 895 woningen gaat bouwen. De ambitie van de gemeente ligt echter hoger, namelijk in 9 jaar 1.265 woningen bouwen. Dat is 140 woningen per jaar.

2. Meer variatie in woningen

Er wordt gericht op de bouw van betaalbare woningen. Een derde van de woningen die gebouwd worden zijn bedoeld voor sociale huur. Nog eens een derde bestaat uit betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Verder is er aandacht voor woningen die geschikt zijn voor ouderen (traploos, levensloopbestendig) en voor kortere perioden (flexwonen).

3. Duurzaamheid, natuur en klimaat

Aansluiting wordt gezocht bij het advies van de Rijksoverheid. Regenwater wordt opgevangen, vastgehouden en afgevoerd. Dat voorkomt droogte en wateroverlast. Hitte wordt beperkt door verharding waar kan te vervangen voor groene oplossingen. Tot slot is er aandacht voor CO₂-uitstoot, verduurzaming van bestaande woningen en een combinatie van circulair en natuurinclusief bouwen.

4.5.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Woonvisie 2023-2027

Het plan voorziet in het bouwen van een aanzienlijk aantal woningen op een duurzame, klimaatbestendige manier. Er wordt voorzien in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Het plan levert een bijdrage aan de woningbehoefte op kwantitatief en kwalitatief gebied. In de in bijlage 2 opgenomen laddertoets is hier in detail op ingegaan. Kortheidshalve wordt naar deze bijlage verwezen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de Woonvisie 2023-2027.

4.5.3 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.

Voor de Eefsele Esch wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit betreft een wijziging op de Welstandsnota. De te realiseren woningen zullen conform dit beeldkwaliteitsplan worden gerealiseerd.

4.5.4 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.

In voorliggend geval zijn de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling van belang. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

4.5.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de kader zoals deze zijn gesteld in het relevante gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

5.1.2 Onderzoek

Het voornemen voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op ruim 11 kilometer afstand. Het plangebied bevindt zich daarnaast wel binnen het geluidsaandachtsgebied van enkele wegen, waaronder de N319. Hierom is een akoestisch onderzoek naar het geluid door wegen uitgevoerd om te beoordelen of ter sprake van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- leefklimaat.

Daarnaast zorgt de ontwikkeling ook voor een toename van het aantal verkeersbewegingen, wat in het kader van geluid kan zorgen voor een indirecte toename op de geluidbelastende op omliggende woningen.

Beide aspecten zijn onderzocht in het in bijlage 3 opgenomen akoestisch onderzoek. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten van dit onderzoek.

Uit het onderzoek is het volgende gebleken ten aanzien van de nieuwbouw:

- Het geluid van gemeentelijke wegen voldoet bij de nieuwe woningen aan de wettelijke standaardwaarde van 53 dB. De wet stelt voor deze geluidbronssoort geen aanvullende eisen ten aanzien van het nieuwbouwplan;
- Het geluid van provinciale wegen is bij 55 nieuwe woningen en het appartementengebouw aan de noordwestzijde van het plangebied hoger dan de wettelijke standaardwaarde van 50 dB en bij 15 woningen ook hoger dan de wettelijke grenswaarde van 60 dB. Het is wettelijk verplicht om voor deze woningen geluidbeperkende maatregelen te onderzoeken. Uit het onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om met bron- en overdrachtsmaatregelen de overschrijdingen weg te nemen. Wel kunnen de overschrijdingen van de grenswaarde (deels) worden weggenomen:
 - Door een bronmaatregel in de vorm van akoestisch geoptimaliseerd SMA toe te passen, zijn er geen woningen meer waar de grenswaarde wordt overschreden.
 - Door een WHIS-wall langs de N319 te plaatsen, blijven er 7 woningen over waar de grenswaarde wordt overschreden op de tweede verdieping (zolder). De gevel die naar de N319 is gericht dient dan uitgevoerd te worden als 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen'.
- Voor de woningen waar de overschrijding van de wettelijke standaardwaarde niet kan worden weggenomen met bron- of overdrachtsmaatregelen, is het nodig om:
 - Voorwaarden in het omgevingsplan op te nemen ten aanzien van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes;
 - Het gezamenlijke geluid in het omgevingsplan op te nemen;

Uit het onderzoek is het volgende gebleken ten aanzien van bestaande geluidgevoelige gebouwen:

- Het wijzigen van de Oude Papendijk zorgt voor een afname van het geluid bij bestaande geluidgevoelige gebouwen. De wet stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van de wijziging van deze weg.
- De realisatie van het plan zorgt niet voor indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer.

Door het wegdek van de N319 nabij de planlocatie te vervangen door een stil wegdek (akoestisch geoptimaliseerd SMA) kan bereikt worden dat op de woningen zonder dove gevels aan de grenswaarde van 60 dB(A) voldaan wordt. Ook kan dan in principe iedere woning een geluidluwe gevel krijgen. Voor het appartementengebouw aan de noordwestzijde van het plan is dit afhankelijk van de situering van de afzonderlijke appartementen.

Voor alle woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB is akoestisch onderzoek nodig om gevelmaatregelen te bepalen die het binnenniveau beperken tot 33 dB. Bij de geluidongevoelige gevels moet in de akoestische berekeningen uitgegaan worden van een geluidbelasting die 3 dB hoger is dan de waarde die uit het akoestisch onderzoek blijkt (art. 103b lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving).

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar geluidhinder afkomstig van industrieterreinen kan dan ook achterwege blijven.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In 2024 is er een nieuwe handreiking uitgebracht 'Activiteiten en milieuzonering'. De nieuwe handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonereren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Aangezien het plangebied zich in het buitengebied van de gemeente Oost Gelre bevindt, wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Bij de externe werking gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie wonen werkt niet milieubelastend op omliggende milieugevoelige functies.

Bij de interne werking gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande milieubelastende functies in de omgeving of dat de ontwikkeling leidt tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van de bestaande functies.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functies betreffen de agrarische bedrijfspercelen in de omgeving. Ten zuidoosten, op circa 105 meter, bevindt zich het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak. Ten oosten en noordoosten, op respectievelijk 220 en 250 meter, bevinden zich twee intensieve veehouderijen. Voor (intensieve) agrarische bedrijven geldt de grootste richtafstand voor het aspect 'geur'. Voor het aspect 'geluid' geldt voor deze bedrijven een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Het voornemen ondervindt daarmee geen geluidhinder van omliggende geluidbelastende activiteiten en omgekeerd belemmert het voornemen de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet.

5.1.3 Conclusie

Om een akoestisch aanvaardbare situatie te bereiken voor een deel van de te realiseren woningen, zijn maatregelen buiten het plangebied benodigd. Deze maatregelen worden nog onderzocht. In de regels van dit omgevingsplan wordt de maximale geluidbelasting op de gevels opgenomen als beoordelingsregel voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Hiermee is juridisch geborgd dat de woningen worden gerealiseerd met een aanvaardbare geluidbelasting.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooraf in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

5.2.2 Onderzoek

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er in dit geval zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Geur

5.3.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

5.3.2 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oost Gelre. In de directe omgeving bevinden zich meerdere veehouderijen, waaronder een aantal intensieve veehouderijen. Om de geurhinder die wordt veroorzaakt door deze milieubelastende activiteiten te beoordelen op de te realiseren geurgevoelige gebouwen, is een geuronderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4. Hieronder worden de resultaten behandeld.

Resultaten geuronderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het woon- en leefklimaat voor nieuwe geurgevoelige gebouwen te worden beoordeeld. De Omgevingsdienst Achterhoek heeft in een vooradvies reeds onderzocht welke bedrijven mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken. Uit het vooronderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat de woonwijk buiten de wettelijke richtafstanden ligt van deze omliggende bedrijven. Tevens wordt er volgens de Omgevingsdienst voldaan aan de geurnorm met betrekking tot de voorgrondbelasting van de individuele veehouderijen en werkt de ontwikkeling niet belemmerend voor de veehouderijen. Volgens het vooradvies is uitsluitend aanvullend onderzoek benodigd naar de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) ten gevolge van alle veehouderijen tezamen om aan te tonen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In opvolging van het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek wordt in onderhavig onderzoek de achtergrondbelasting berekend. Vervolgens wordt het percentage geurgehinderden vertaald naar een kwalificatie van de milieukwaliteit en het woon- en leefklimaat.

Op basis van de berekende achtergrondbelasting wordt geconcludeerd dat er een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden ter plaatse van de nieuwe woningen. Er worden op basis van de achtergrondbelasting geen belemmeringen voorzien voor de doorgang van het initiatief.

Tevens wordt opgemerkt dat de mogelijkheden voor een intensieve veehouderij aan de Oude Papendijk 4 worden verwijderd als gevolg van deze omgevingsplanwijziging. Dit heeft een positieve invloed op de geurbelasting op omliggende geurgevoelige gebouwen.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Trillingen

5.4.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

5.4.2 Onderzoek

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op ruim 11 kilometer afstand van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor. Een onderzoek trillinghinder is dan ook niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.5 Bodemkwaliteit

5.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

5.5.2 Onderzoek

Om te beoordelen of de bodemkwaliteit toereikend is om het voornemen te realiseren, is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke motivering. Hieronder worden de resultaten nader toegelicht.

Verkennend bodemonderzoek

Deellocatie A: Erf

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie ten aanzien van metalen en PAK aanvaard en wordt ten aanzien van minerale olie en PCB verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Ter verkrijging van een indicatie van de eindsituatie zijn enkele bestaande peilbuizen opnieuw bemonsterd. Hierbij zijn (behalve barium, cadmium en zink) in het algemeen geen verhoogde waarden aangetoond.

Deellocatie B: Overig terrein

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de aankoop en bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken.

Deellocatie C: Inspoelzone schuurtje

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie ten aanzien van PCB als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Deellocatie D: Inspoelzone westelijke stal

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie ten aanzien van PCB als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Verkennend onderzoek asbest in bodem

Deellocatie A: Erf

Geadviseerd wordt een (beperkt) nader onderzoek uit te voeren om de aard en de omvang van de plaatselijk vastgestelde asbestverontreinigingen in bodem/puin vast te stellen.

Deellocatie B: Overig terrein

Uit het vooronderzoek is gebleken dat voor deze deellocatie geen onderzoek asbest in bodem noodzakelijk is.

Deellocatie C: Inspoelzone schuurtje

Zintuiglijk zijn in de toplaag geen verontreinigingen waargenomen. In de toplaag is geen asbest aangetoond. De ondergrond is niet specifiek onderzocht. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie ten aanzien van asbest als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Deellocatie D: Inspoelzone westelijke stal

Zintuiglijk zijn in de toplaag geen verontreinigingen waargenomen. In de toplaag is ter indicatie asbest boven de norm voor aanvullend onderzoek aangetoond. De ondergrond is niet specifiek onderzocht. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie ten aanzien van asbest als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. Mogelijk zijn er op het terrein nog andere druppelzones op onverharde grond, die nu nog niet zijn meegenomen, waarvoor hetzelfde geldt. De omvang is waarschijnlijk beperkt tot ± 50 m². Geconcludeerd wordt dat de inspoelzone(s) gesaneerd moet(en) worden.

Conclusie

Voor deellocatie A, het Erf, wordt geadviseerd een (beperkt) nader onderzoek uit te voeren om de aard en de omvang van de plaatselijk vastgestelde asbestverontreinigingen in bodem/puin vast te stellen. Voor deellocatie D geldt dat de inspoelzone, met een beperkte omvang van circa 50 m², dient te worden gesaneerd.

5.5.3 Conclusie

Voor een klein deel van het plangebied dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de aard en omvang van de verontreinigingen te bepalen en te kunnen saneren. Na uitvoering van deze werkzaamheden voldoet de bodem aan de wettelijke eisen voor de bodemkwaliteit. De borging hiervan vindt plaats in de omgevingsplanregels. In de bouwvoorschriften is onder de vergunningplicht voor bouwactiviteiten een algemene bepaling opgenomen. Deze voorkomt overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem, zodat met onderzoek dan wel sanerende of beschermende maatregelen aangetoond moet worden dat er voldaan kan worden aan de geldende bodemkwaliteit.

5.6 Water

5.6.1 Wettelijk kader

5.6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

5.6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit

en kwaliteit van gronden oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.6.1.4 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zij haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie 2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt.

De werkzaamheden, bovenop de wettelijke taken van het waterschap, zijn gevat in 4 thema's:

- **Klimaat robuust gebied:** gericht op het jaarrond bereiken van een optimale balans tussen te nat en te droog en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- **Veilig gebied:** gericht op de bescherming tegen hoog water als randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken.
- **Circulaire economie en energietransitie:** gericht op het zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering door grondstofbehoefte te beperken en emissie van broeikasgassen te verminderen.
- **Gezonde leefomgeving:** gericht op het zorgen voor een schoon en gezond watersysteem voor mens en natuur, waarbij het water geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en geen risico's op levert voor de volksgezondheid.

5.6.2 **Onderzoek**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Om de waterhuishouding in kaart te brengen en om een basis te leggen voor de civiele uitwerking, is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierin zijn de elementen en principes gepresenteerd die kunnen dienen als basis voor een verdere uitwerking van de Eefsele Esch. Hieronder volgen de conclusies voor de thema's grondwater, hemelwater en afvalwater. Het waterhuishoudkundig plan is opgenomen in bijlage 6 van deze motivering.

Grondwater:

1. Op basis van de uitgevoerde metingen is het niveau 24,20 m NAP vastgesteld als representatieve waarde voor de GHG in het lage deel van het plangebied. Er is gekozen voor infiltratie middels wadi's. Het is noodzakelijk dat de bodem van de wadi's 50 cm boven de GHG worden aangelegd, dit betekent op 24,70 m NAP. De wegen in het lage deel moeten bij een wadidiepte van 50 cm minimaal een wegpeil van 25,20 m NAP hebben om te voorkomen dat water op straat ontstaat als onderdeel van de invulling van de bergingsopgave. Voor de laagste delen betekent dit een ophoging van circa 1,30 m.
2. Het inpassen van de bestaande en te behouden greppel/sloot langs de Oude Papendijk is een aandachtspunt in de verdere planuitwerking, omdat deze effect heeft of kan hebben op de grondwaterstand ter plekke van de bestaande woningen langs de oude Papendijk.

Hemelwater:

1. Het plangebied bergt zowel de bergingsopgave als gevolg van een toename aan verharding binnen het plangebied (4.577 m³) als een regionale opgave als gevolg van het verdwijnen van bergingsruimte door ophoging (1.300 m³). De totale opgave is daarmee 5.877 m³.
2. De regionale wateropgave van 1.300 m³ berging vereist dat een systeem van communicerende vaten wordt aangelegd waarbij alle wadi's in het lage watersysteem met elkaar verbonden zijn. Daardoor kan de overcapaciteit in de verschillende deelgebieden gebruikt worden voor de regionale opgave. Bij een waterdiepte van 50 cm en voor kleinere wadi's 40 cm wordt voldaan aan de waterbergingseis van 80 mm. Er is dan een bergingsoverschot van 490 m³.
3. Als het systeem van wadi's geheel gevuld is kan het overlopen in de GRS56.005.010.196 langs de Oude Papendijk en richting het noordoosten langs de N319.
4. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit is conservatief gerekend, geen rekening houdend met berging op particulier terrein en infiltratie tijdens de bui.

In overleg met het waterschap moet de afwatering richting de zuidelijke watergang (1.500 m³) nader uitgewerkt worden. Ook moet de overstort van de wadi's binnen het plangebied op de watergang via een stuw, technisch nog verder worden uitgewerkt.

Afvalwater:

1. Op basis van het verwachte aantal gerealiseerd woningen bedraagt de DWA-afvoer vanuit de wijk 6,63 m³/uur. Afvalwater stroomt onder vrij verval naar het rioolgemaal aan de Oude Papendijk 13. In de verdere uitwerking moet worden gekeken of de capaciteit van het gemaal en het verhang in combinatie met de putdiepte voldoende zijn om de extra opgave te kunnen afvoeren.

5.6.3 Conclusie

In het waterhuishoudkundig plan zijn de opgaven voor de relevante waterhuishoudkundige aspecten gepresenteerd. Het waterschap is betrokken geweest bij het opstellen van dit plan en heeft aangegeven akkoord te zijn met de inhoud. Binnen de verdere uitwerking van het plan zal met de gepresenteerde opgaven rekening worden gehouden, in nauw contact met het waterschap Rijn en IJssel. Het voornemen houdt daarmee in voldoende mate rekening met de waterhuishouding.

5.7 Mobiliteit en parkeren**5.7.1 Wettelijk kader**

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

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

De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in het "Facetbestemmingsplan Parkeren". De huidige parkeernormennota is vastgesteld in 2017. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van de geldende parkeernormen. Voor de sociale koopwoningen is een afwijkende norm gebruikt, dit omdat dit een nieuwe vorm van woningbouw is. Deze benaming heeft geen eigen parkeernorm, waardoor voor deze categorie de norm 'koop, tussen/hoek' is toegepast. De norm 'koop, tussen/hoek' sluit het meest aan bij de beschrijving van een sociale koopwoning.



Voor afwijkingen van de parkeernormen wordt gebruik gemaakt van parkeercijfers van het CROW. Ditzelfde geldt voor de ritgeneratie van de woonwijk, binnen de parkeernormennota zijn geen gegevens voor ritgeneratie vastgesteld. De meest actuele ritgeneratiecijfers van het CROW zijn opgenomen in de publicatie "Parkeercijfers parkeren 2024".

5.7.2 Onderzoek

5.7.2.1 Parkeren

De parkeerbehoefte is onderzocht in de in bijlage 7 opgenomen memo. De parkeervraag is hierin bepaald op basis van het functionele programma, de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages. De toe te passen parkeercijfers zijn afhankelijk van de stedelijkheidsgraad, de stedelijke zone waarin de ontwikkeling zich bevindt en het type woning. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Op basis van het autobezit in Oost Gelre is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeercijfers als uitgangspunt te hanteren. Bij de toekomstige werkwijze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt de gemiddelde norm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Voor de te realiseren woningen zijn onderstaande normen gehanteerd. Hierin zit een aandeel van 0,3 per woning voor bezoekers.

Onderdeel	Omvang	Parkeernorm
Sociale huur	40	1,6
Sociale koop (starters)	54	2,0
Tussen/hoek woningen	56	2,0
Twee onder één kap	42	2,2
Vrijstaand	26	2,3
Appartementen, huur, duur	13	1,9
Appartementen, huur, midden/goedkoop	13	1,4
Totaal		244

Op basis van de te hanteren uitgangspunten is de parkeervraag inzichtelijk gemaakt. Tevens is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages om zo de mate van dubbelgebruik inzichtelijk te maken. In onderstaande tabel is het totaaloverzicht weergegeven.

Programma	Aantal	Doelgroep	Norm	Vraag ongewogen	Momenten														
					Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Koopavond		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag		
					AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	AW%	Vraag	
Vraag																			
Huur, Sociale huur	40	Bewoners	1,3	52,0	50%	26,0	50%	26,0	90%	46,8	80%	41,6	60%	31,2	80%	41,6	70%	36,4	
		Bezoekers	0,3	12,0	10%	1,2	20%	2,4	80%	9,6	70%	8,4	60%	7,2	100%	12,0	70%	8,4	
Huur, etage, duur	13	Bewoners	1,6	20,8	50%	10,4	50%	10,4	90%	18,7	80%	16,6	60%	12,5	80%	16,6	70%	14,6	
		Bezoekers	0,3	3,9	10%	0,4	20%	0,8	80%	3,1	70%	2,7	60%	2,3	100%	3,9	70%	2,7	
Huur, etage, midden/goedkoop	13	Bewoners	1,1	14,3	50%	7,2	50%	7,2	90%	12,9	80%	11,4	60%	8,6	80%	11,4	70%	10,0	
		Bezoekers	0,3	3,9	10%	0,4	20%	0,8	80%	3,1	70%	2,7	60%	2,3	100%	3,9	70%	2,7	
Koop, Sociale koop	54	Bewoners	1,7	91,8	50%	45,9	50%	45,9	90%	82,6	80%	73,4	60%	55,1	80%	73,4	70%	64,3	
		Bezoekers	0,3	16,2	10%	1,6	20%	3,2	80%	13,0	70%	11,3	60%	9,7	100%	16,2	70%	11,3	
Koop, Tussen/hoek	56	Bewoners	1,7	95,2	50%	47,6	50%	47,6	90%	85,7	80%	76,2	60%	57,1	80%	76,2	70%	66,6	
		Bezoekers	0,3	16,8	10%	1,7	20%	3,4	80%	13,4	70%	11,8	60%	10,1	100%	16,8	70%	11,8	
Koop, Twee-onder-1-kap	42	Bewoners	1,9	79,8	50%	39,9	50%	39,9	90%	71,8	80%	63,8	60%	47,9	80%	63,8	70%	55,9	
		Bezoekers	0,3	12,6	10%	1,3	20%	2,5	80%	10,1	70%	8,8	60%	7,6	100%	12,6	70%	8,8	
Koop, Vrijstaand	26	Bewoners	2	52,0	50%	26,0	50%	26,0	90%	46,8	80%	41,6	60%	31,2	80%	41,6	70%	36,4	
		Bezoekers	0,3	7,8	10%	0,8	20%	1,6	80%	6,2	70%	5,5	60%	4,7	100%	7,8	70%	5,5	
Totaal	244	Bewoners		405,9		203,0		203,0		365,3		324,7		243,5		324,7		284,1	
		Bezoekers		73,2		7,3		14,6		58,6		51,2		43,9		73,2		51,2	
				479,1		210,3		217,6		423,9		376,0		287,5		397,9		335,4	

De totale parkeervraag bestaat uit 424 parkeerplaatsen. Zoals eerder genoemd bestaat de toekomstige woonwijk Eefsele Esch uit drie deelgebieden. In verband met acceptabele loopafstanden voor wonen en een correcte verdeling van het aantal parkeerplaatsen over het gebied is de parkeerbalans opgesplitst.

- Parkeervraag De Es: 189 parkeerplaatsen, waarvan 136 openbaar moeten worden aangelegd;
- Parkeervraag Kampenlandschap: 215 parkeerplaatsen, waarvan 159 openbaar;
- Parkeervraag Het Erf: 24 parkeerplaatsen, waarvan 3 openbaar.

In De Es zijn 136 parkeerplaatsen benodigd. In het deelgebied De Es zijn 120 parkeerplaatsen ingetekend. Dit gebied voldoet momenteel niet aan de parkeervraag.

In het Kampenlandschap zijn 159 parkeerplaatsen benodigd. In het deelgebied zijn 177 parkeerplaatsen ingetekend. Dit gebied voldoet ruim aan de parkeervraag.

In Het Erf zijn vier parkeerplaatsen ingetekend terwijl er drie nodig zijn. Dit gebied voldoet ook. Er vanuit gaande dat de twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen alle twee parkeerplaatsen op eigen terrein bevatten, zijn er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied om te voldoen aan de gestelde parkeernormen.

5.7.2.2 Verkeersgeneratie

De te realiseren woningen in de Eefseler Esch gaan nieuw verkeer realiseren op de Oude Papendijk. Om in te schatten hoeveel verkeer gebruik gaat maken van de Oude Papendijk en de inrit van de woonwijk zijn ritgeneratienormen gebruikt. Deze ritgeneratienormen staan in de publicatie "Parkeercijfers parkeren 2024" van het CROW.

Omdat er geen specifieke redenen zijn om uit te gaan van het minimum of maximum van de bandbreedte gesteld door het CROW, is als uitgangspunt de gemiddelde waarde van de bandbreedte toegepast.

Binnen deze normen vallen niet alleen het woon-werk verkeer, maar ook bezorgers, bezoek en overige dienstverlening aan huis. In de onderstaande tabel is de ritgeneratie weergegeven. Op een weekdag zal de woonwijk 1665 verkeersbewegingen genereren. Op een werkdag zal de woonwijk 1831 verkeersbewegingen genereren.

Programma	Aantal	Norm	Ritgeneratie
Huur, Sociale huur	40	4,8	192,0
Huur, etage, >100 m2 bvo	13	5,7	74,1
Huur, etage, <75m2 bvo	13	3,4	44,2
Koop, Sociale koop	54	7,4	399,6
Koop, Tussen/hoek	56	7,4	414,4
Koop, Twee-onder-1-kap	42	7,8	327,6
Koop, Vrijstaand	26	8,2	213,2
Totaal weekdag			1665,1
Totaal werkdag			1831,6

Om inzichtelijk te maken hoe deze verkeersbewegingen zijn verdeeld, is de ritgeneratie op het ontwerp geprojecteerd. Dit is weergegeven in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1: Verdeling verkeersgeneratie op het wegennet (Bron: Gemeente Oost Gelre)

De verkeersintensiteit van de Oude Papendijk zal waarschijnlijk toenemen naar +/- 3.600 mvt/etmaal. Dit blijft binnen het maximaal aantal verkeer voor een erftoegangsweg (+/- 4.000 mvt/e). Gezien de aanwezigheid van openbaar vervoer is een breed profiel hier wenselijk.

De toename van het verkeer zal worden afgewikkeld op de bestaande rotonde. Hoewel de huidige verkeersafwikkeling door middel van een rotonde aan de N319 aan de normen voldoet, heeft de gemeente de ambitie om de oversteek richting Groenlo voor langzaam verkeer te optimaliseren. Dit hangt samen met de ligging van de Eefseler Esch, die sterk leunt op voorzieningen aan de overzijde van de Rondweg,

Conform de gemeentelijke mobiliteitsvisie wordt deze woonwijk ontworpen vanuit het STOMP-principe. Hiermee wordt een woonwijk gerealiseerd waar het Stappen (voetgangers) en Trappen (fietsers) centraal staan. Met het STOMP-principe in gedachten zoekt de gemeente naar een veilige maar ook vlotte fiets- en wandelverbinding tussen het plangebied en de kern Groenlo. Hierdoor worden de voorzieningen in de kern Groenlo voor de nieuwe wijkbewoners goed bereikbaar met de fiets of te voet. Dit sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van gezondheid en het terugdringen van autoverkeer, zoals deze zijn gepresenteerd in het Mobiliteitsplan 2025-2040. Hierin worden 11 duidelijke ambities geformuleerd, waaronder:

- Kinderen moeten vanaf 8 jaar veilig zelfstandig naar school kunnen fietsen;
- De centra van Lichtenvoorde en Groenlo worden vriendelijker gemaakt voor fietsers en voetgangers;
- Voor wegen binnen de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/u, tenzij het echt niet anders kan.
- Er wordt slim omgegaan met ruimte en verschillende vormen van vervoer en deze worden goed op elkaar afgestemd.

Tijdens een intensief participatietraject hebben omwonenden nadrukkelijk hun zorgen geuit over de huidige én toekomstige oversteek richting de kern van Groenlo. Veel ouders laten hun kinderen hier niet zelfstandig oversteken vanwege het onveilige gevoel. De gemeente Oost Gelre vindt het essentieel dat een veilige, logische en aantrekkelijke fietsroute een integraal onderdeel vormt van de Eefseler Esch. Concreet vertaalt zich dit in het realiseren een ongelijkvloerse kruising voor fietsers, waarbij met name wordt gedacht aan een fietstunnel (ten noordoosten van het plangebied). Dit hangt onder andere

samen met de bestaande fietsbrug in de naastgelegen wijk Hartreize, die als te steil en slecht bereikbaar wordt ervaren. Uit recente tellingen blijkt verder dat het fietsgebruik in dit gebied al aanzienlijk is en dus mogelijk om meer infrastructuur vraagt.

Voor het realiseren van een dergelijke fietstunnel is medewerking van de provincie nodig. De gemeente Oost Gelre is hiervoor in overleg met de provincie. Het omgevingsplan houdt hierop voorsortierend rekening met een situatie waarin de fietstunnel kan worden gerealiseerd.

5.7.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.8.2 Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

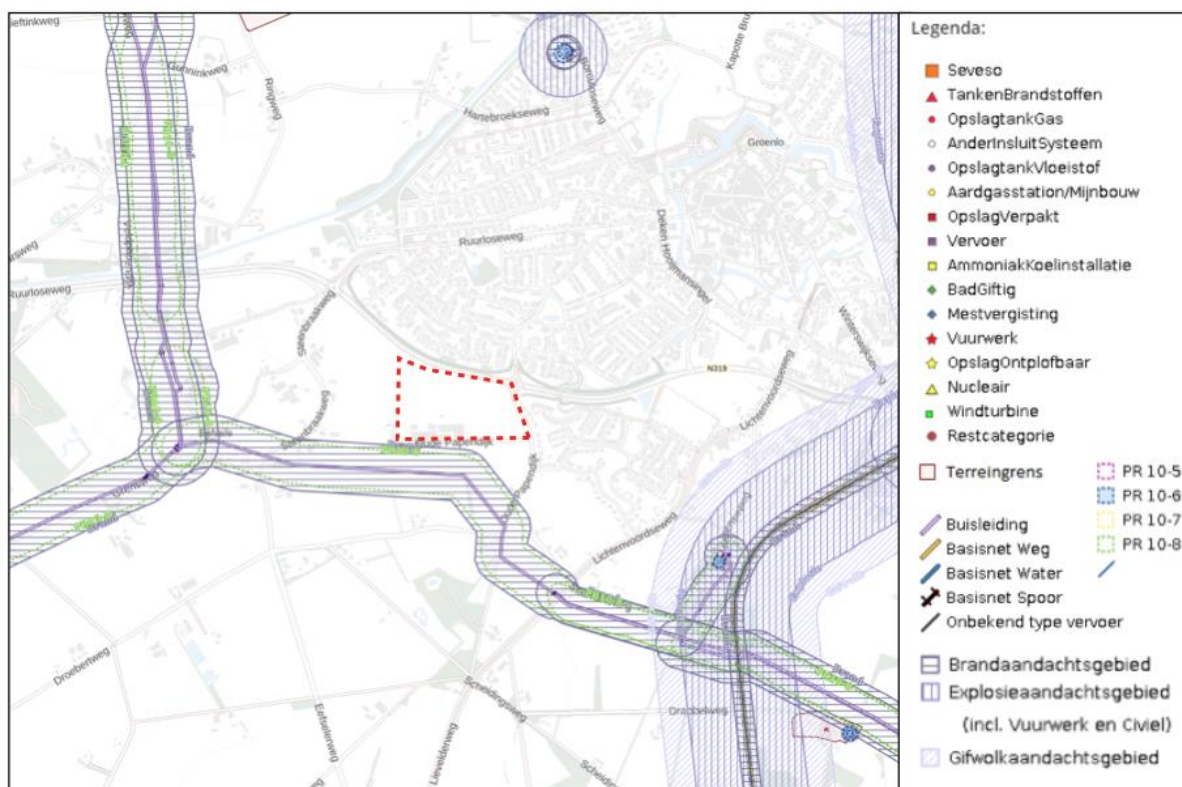
De gemeente Oost Gelre heeft in 2008 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer van

gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente Oost Gelre eveneens haar ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij (beperkt) kwetsbare objecten.

5.8.3 Onderzoek

5.8.3.1 Risicobronnen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode contour) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied enkele buisleidingen bevinden. De woningen worden in het geheel buiten de bijhorende risicocontouren voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (aandachtsgebieden) gerealiseerd. De omliggende risicobronnen vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

In het noordwesten van het plangebied wordt een ontsluiting gerealiseerd voor langzaam verkeer en voor calamiteitenverkeer. Deze wordt ook als zodanig vastgelegd in de regels van het omgevingsplan. Hiermee is het plangebied bereikbaar voor hulpdiensten in geval van een noodgeval. De Veiligheidsregio heeft geadviseerd om deze middels een SOS toegang af te sluiten van het overige verkeer.

5.8.3.2 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Naast de risicobronnen in de directe omgeving is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE's). Dit aangezien er in deze regio gevechten hebben plaatsgevonden

tijdens de Tweede Wereldoorlog waarbij munitie en explosieven zijn achtergebleven. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 8. Hieronder worden de resultaten toegelicht.

Resultaten NGE

Euroradar heeft het opsporingsgebied zorgvuldig onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hieruit zijn een aantal verstoringen naar voren gekomen waardoor niet met zekerheid is te zeggen in hoeverre er oorlogsresten aanwezig zijn. Deze dienen door een opsporingsteam te worden onderzocht middels realtime detectie en benadering, met ondersteuning van een graafmachine. De voorbereiding van dit onderzoek is inmiddels in gang gezet en staat de vaststelling van dit wijzigingsbesluit niet in de weg.

5.8.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Om te borgen dat er niet met werkzaamheden wordt aangevangen alvorens voldoende is aangetoond dat het gebied vrij is van niet-gesprongen explosieven, is een vergunningplicht opgenomen in de planregels. De vergunningplicht is niet van toepassing wanneer voldoende is aangetoond dat eventuele aanwezige niet-gesprongen explosieven voldoende zijn verwijderd en het gebied vrij is gegeven.

5.9 Natuur

5.9.1 Wettelijk kader - Gebiedsbescherming

5.9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

5.9.1.2 Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De gebieden van het Natuurnetwerk Nederland worden in de provincie Gelderland het Gelders Natuurnetwerk genoemd. In het Gelders Natuurnetwerk komen twee natuurcategorieën voor: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO).

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het GNN bestaat uit alle bestaande natuur en een zoekgebied voor nog te realiseren nieuwe natuur. In het GNN geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft (het nee, tenzij principe). Dat betekent dat hier geen ruimte is voor nieuwe projecten die de aanwezige en potentiële natuurwaarden significant aantasten.

Groene Ontwikkelzones (GO)

De GO is een gebied waar partners en partijen worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Afhankelijk van het type en de schaal van de ontwikkeling vraagt de provincie om een (extra) bijdrage te leveren aan de GO.

5.9.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

5.9.2 Wettelijk kader - Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.9.3 Onderzoek

5.9.3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 5,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Korenburgerveen'. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, zie bijlage 9. Hieronder worden de resultaten nader beschreven.

De geplande activiteiten leiden tot zeer geringe en tijdelijke stikstofdeposities in het stikstofgevoelig habitatype H7120 in het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Korenburgerveen'. Het betreft maximaal 0,01 mol/ha/jaar.



Uit de Voortoets is gebleken dat significant negatieve effecten ten gevolge van de zeer geringe deposities zijn uitgesloten voor de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied en gestelde instandhoudingsdoelstellingen voor stikstofgevoelig habitattypen. De depositiebijdrage vanuit het plan heeft, als gevolg van de tijdelijke aard en verwaarloosbare omvang, met zekerheid geen invloed op de huidige situatie of de mogelijkheden om een verbetering van de instandhouding te bereiken. Het kunnen behalen van de instandhoudingsdoelstellingen wordt derhalve ook niet bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt door de bijdrage van het project, doordat de zeer geringe deposities vanuit het project niet leiden tot meetbare effecten op de kwaliteit van het leefgebied.

5.9.3.2 Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied ligt niet in het GNN of in een GO. De dichtstbijzijnde gronden die tot het GNN behoren bevinden zich op ruim 560 meter afstand. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, kan worden gesteld dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN en/of het GO.

5.9.3.3 Houtopstanden

In het plangebied worden mogelijk houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

5.9.3.4 Soortenbescherming

Om te beoordelen of het plangebied momenteel wordt gebruikt door beschermde flora en fauna, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de quickscan soortenbescherming is gebleken dat niet uitgesloten kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met negatieve effecten op de huismus, kerkuil, steenuil, vleermuizen, marterachtigen. Om deze reden is door Econsultancy een nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. De quickscan flora en fauna en de resultaten van het nader onderzoek zijn opgenomen in bijlage 10 van deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen uit het nader onderzoek.

Functie van het plangebied voor beschermde soorten

Op de onderzoekslocatie zijn 13 nestlocaties aangetroffen van de huismus. De groenstructuren in tuin rondom de woning en boerderij op de onderzoekslocatie vormen essentieel leefgebied voor de huismus. De conclusie van het steenuil onderzoek is dat er een broedgeval van de steenuil aanwezig is in de bebouwing (de deel van de boerderij) op de planlocatie en dat de planlocatie zelf onderdeel is van het territorium van deze steenuilen. Het is niet uit te sluiten dat de planlocatie onderdeel uitmaakt van het functionele leefgebied van een kerkuil. Het onderzoek heeft vastgesteld dat de onderzoekslocatie intensief wordt gebruikt door de steenmarter en bunzing. Aangenomen wordt dat er op de onderzoekslocatie een vaste rust- en/of voortplantingsplek aanwezig is van beide soorten en dat de onderzoekslocatie gedeeltelijk essentieel leefgebied betreft van deze marters.

5.9.3 Conclusie

Het plan gaat niet gepaard met negatieve effecten op beschermde gebieden.

Ten aanzien van soortenbescherming dient een omgevingsvergunning voor de flora en fauna activiteit te worden aangevraagd bij de provincie ten aanzien van de huismus en steenuil. De maatregelen dienen uitgewerkt te worden in een ecologisch activiteitenplan en ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag via het aanvragen van een omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning is een separate procedure en staat de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan niet in de weg. Indien de omgevingsvergunning wordt verkregen, houdt het plan in voldoende mate rekening met het aspect 'natuur'.

5.10 Landschap

5.10.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke kwaliteit maakt integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor het beschermen van de landschappelijke (en stedenbouwkundige) kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld.

5.10.2 Onderzoek

Het realiseren van een groene woonwijk, met respect voor het landschap, is een belangrijke drijfveer achter de ontwikkeling van Eefsele Esch. De naam 'Eefsele' komt van het buurtschap Eefsele. 'Esch' is gekozen omdat de wijk deels hoger in het landschap ligt. De hoofdgroenstructuur van de wijk wordt ontwikkeld op basis van de landschappelijke onderlegger, dit wil zeggen gebaseerd op de bestaande landschappelijke kenmerken in het gebied. Bij de inrichting van de wijk worden uitsluitend inheemse boom- en plantensoorten toegepast. De inrichting van Eefsele Esch nodigt uit om naar buiten te gaan, elkaar te ontmoeten, te wandelen, te spelen en de rust te vinden in het groen. De bomen, struiken, bloemen, het water en de houtwallen zijn divers en dragen bij aan een natuurlijke leefomgeving.

5.10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate met het benutten van de lokale landschappelijke kwaliteiten.

5.11 Cultureel erfgoed en archeologie

5.11.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.11.2 Onderzoek

5.11.2.1 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven, gelden er binnen het plangebied op basis van het tijdelijk omgevingsplan meerdere dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische waarden. De hierin opgenomen onderzoeksgrenzen worden als gevolg van de realisatie van het voornemen overschreden, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hierom is door Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 11. Hieronder worden de resultaten nader beschreven.

Archeologisch onderzoek

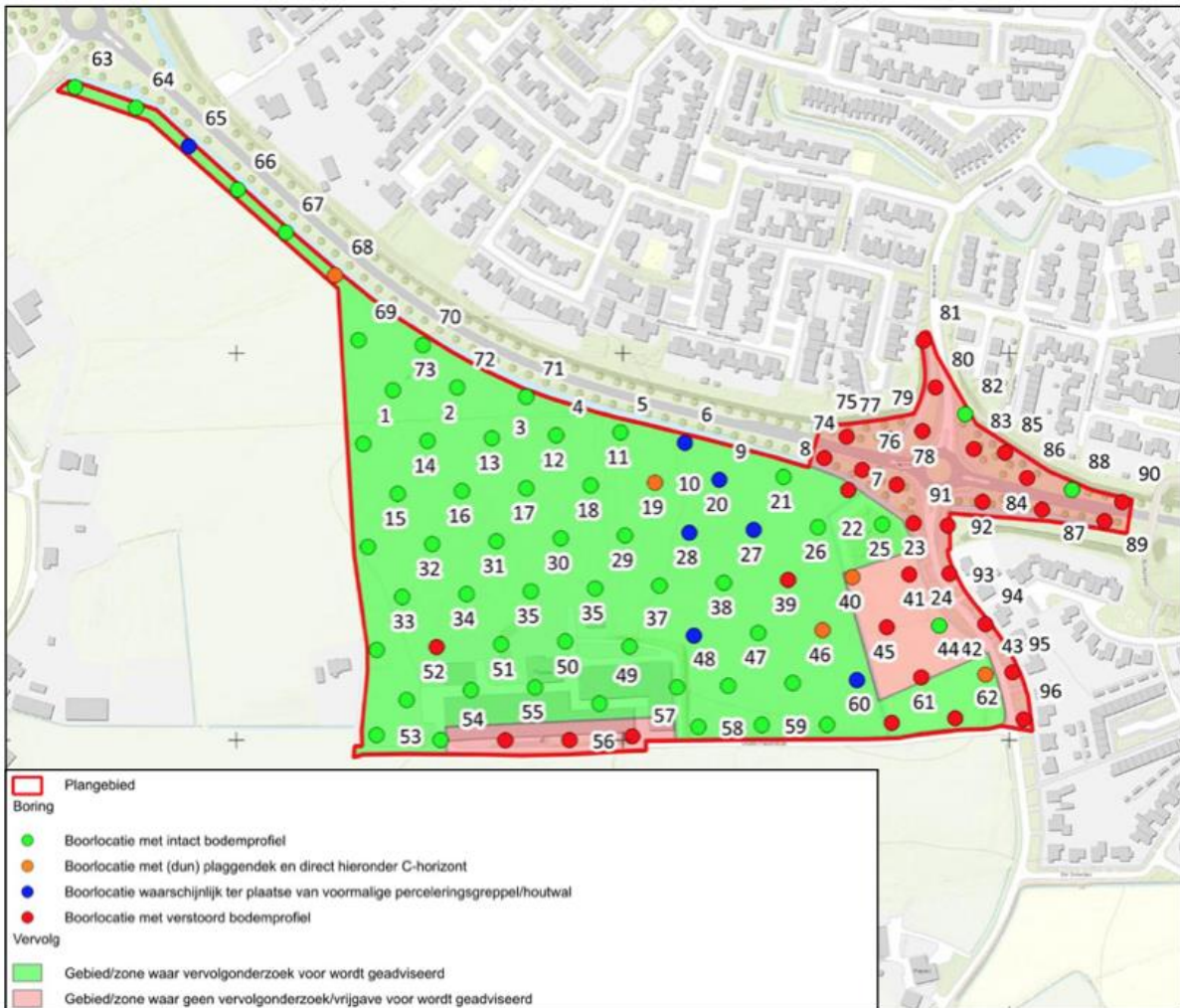
Op basis van de aangetroffen bodemopbouw wordt geconcludeerd dat binnen het merendeel van het plangebied gelegen binnen agrarische percelen sprake is van een deels intacte oorspronkelijke bodemopbouw. Het archeologisch potentiële vondstniveau zal zijn aangetast, maar het potentiële sporenniveau is zeker nog intact aanwezig. Archeologische sporen, indien aanwezig kunnen direct onder het plaggendek worden aangetroffen en bewaard zijn gebleven in het resterende deel van de van nature gevormde veldpodzol-/holtpodzolbodem. Dit betekent dat eventuele vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars (Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum) zullen zijn verstoord, maar dat sporen van permanente bewoning (landbouwers) nog wel intact kunnen worden aangetroffen. Archeologische sporen zullen meest zichtbaar zijn in de BC-horizont en op de overgang naar de C-horizont. Tevens kan de aanwezigheid van ondergrondse restanten van historische bebouwing in de zuidoosthoek en het noordoostelijke deel van het plangebied niet worden uitgesloten.

In het uiterst centraal-oostelijk gelegen perceel akkerland, de zuidelijke strook van het huidige agrarisch bedrijfsterrein aan de Oude Papendijk 4 en het meest oostelijke en noordoostelijke deel van het plangebied (Oude Papendijk en de kruising/rotonde met de Rondweg N319 en de weg Marskramer), hebben diepgaande moderne bodemverstorende ingrepen plaatsgevonden, waardoor hier zowel het archeologisch potentiële vondst- als sporenniveau waarschijnlijk geheel is verstoord.

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om binnen het merendeel van het plangebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Geadviseerd wordt het vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een waardestellend proefsleuvenonderzoek en nadat alle bebouwing en verhardingen binnen (het zuidwestelijke deel van) het plangebied zijn verwijderd. Ook in de zuidoosthoek en het noordoostelijke deel van het plangebied dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd, met de proefsleuven gericht op de locaties waar historische bebouwing heeft gestaan. Het doel hiervan dient te zijn de intactheid, spreiding, diepte en mate van verstoring van archeologisch kansrijke niveaus in kaart te brengen en op basis daarvan inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van de voorgenomen plannen op mogelijke archeologische resten.

In afbeelding 5.3 is het adviesgebied voor het vervolgonderzoek opgenomen.





Afbeelding 5.3: Resultaten booronderzoek en adviesgebied/-zone voor vervolgonderzoek (Bron: Econsultancy)

5.11.2.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland zijn in of nabij het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of monumenten aanwezig. Er is daarmee geen sprake van enige aantasting van cultuurhistorische objecten.

5.11.3 Conclusie

Zoals uit het archeologisch onderzoek is gebleken, kan een deel van het plangebied worden vrijgegeven. Voor het andere deel zal een archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Vanwege het benodigde vervolgonderzoek worden de regels voor ten behoeve voor de bescherming van de archeologische waarden overgenomen in deze omgevingsplanwijziging. Na uitvoering van het vervolgonderzoek en de vaststelling van de nieuwe archeologische waarden zullen de regels op dit onderdeel worden herzien.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.12 Duurzaamheid

5.12.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan het omgevingsaspecten 'duurzaamheid' getoetst.

5.12.2 Onderzoek

De gemeente Oost Gelre heeft in haar woonvisie de ambitie geformuleerd hoe in woningbouwplannen rekening dient te worden gehouden met de aspecten duurzaamheid, natuur en klimaat. De voorliggende ontwikkeling sluit hier naadloos bij aan. De te realiseren woningen worden conform de geldende BENG eisen gerealiseerd, waarbij zoveel mogelijk wordt ingezet op circulair bouwen en de inzet van duurzame materialen. Een groot deel van het plangebied, circa 40%, wordt verder groen ingericht. Hiermee wordt ingezet op een klimaatadaptieve openbare ruimte. In paragraaf 4.2.2.3 is uitgebreider ingegaan hoe het voornemen rekening houdt met de opgaven vanuit klimaatadaptatie.

5.12.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

5.13.2 Onderzoek

Gezondheid is bij de ontwikkeling van Eefsele Esch een belangrijk thema geweest voor de inrichting van het plangebied. De inrichting van Eefsele Esch nodigt uit om naar buiten te gaan, elkaar te ontmoeten, te wandelen, te spelen en de rust te vinden in het groen. De bomen, struiken, bloemen, het water en de houtwallen dragen bij aan een prettige, natuurlijke leefomgeving. Binnen het ontwerp is de auto te gast. Binnen het ontwerp worden enkele hoofdontsluiting gerealiseerd. Voor het overige wordt qua mobiliteit voornamelijk ingezet op directe fiets- en wandelpaden waarmee het centrum van Groenlo en OV-voorzieningen binnen afzienbare tijd zijn te bereiken. Verder blijkt uit dit hoofdstuk dat, waar nodig aan de hand van milieukundige onderzoeken, sprake zal zijn een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woonerven.

5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

5.14 Milieubelastende activiteiten

5.14.1 Wettelijk kader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als: 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'. Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst milieubelastende activiteiten aan waarvoor rijksregels gelden. Deze milieubelastende activiteiten zijn gegroepeerd per bedrijfstak. Voor milieubelastende activiteiten die niet in het Bal zijn aangewezen, gelden geen algemene rijksregels. Voor die activiteiten kunnen decentrale overheden regels stellen, bijvoorbeeld in het omgevingsplan.

5.14.2 Onderzoek

Het voornemen voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk. Met deze omgevingsplanwijziging worden onder andere de mogelijkheden voor milieubelastende activiteiten die kunnen worden uitgeoefend door een agrarisch bedrijf verwijderd. Tegelijkertijd kunnen huishoudens allerlei milieubelastende activiteiten uitvoeren. Met deze omgevingsplanwijziging wordt de mogelijkheid geboden om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Deze activiteiten zijn daarbij ondergeschikt aan de activiteit wonen. De omvang van een aan huis verbonden beroep is dermate beperkt dat de regels van het Bal niet hoeven te gelden. Tevens geldt voor de aan huis verbonden bedrijven dat er slechts bedrijven tot en met categorie 1 zijn toegestaan.

5.14.3 Conclusie

Het voornemen maakt geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.15 Ladder voor duurzame verstedelijking/behoefte

5.15.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

5.15.2 Onderzoek

Wanneer een plan voorziet in 11 of meer woningen wordt dit op basis van vaste jurisprudentie gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'. Met deze ontwikkeling is dan ook zonder meer sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de ladderonderbouwing, zoals opgenomen in bijlage 2, wordt ingegaan op de instructieregel voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin wordt aangetoond dat het er sprake is van een concrete behoefte aan het voornemen.

5.15.3 Conclusie

Het voornemen voldoet aan de instructieregels zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl.

5.16 Toetsing m.e.r.-beoordeling

5.16.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

5.16.2 Onderzoek

Een woningbouwontwikkeling valt onder categorie J11: "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen", zoals opgenomen in bijlage V Ob. Een plan-m.e.r. is niet verplicht voor een dergelijke ontwikkeling. Op basis van kolom 3 en 4 geldt voor een omgevingsplan die voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijke ontwikkeling een plan-m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiertoe is een aanmeldnotitie voor de plan m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in bijlage 12 van deze ruimtelijke motivering. Uit deze notitie komt naar voren dat de beoogde ontwikkeling, gelet op de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet leidt tot significant negatieve effecten die op het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

5.16.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Hoofdstuk 6 Beperkingengebieden

6.1 Wettelijk kader

Een beperkingengebiedactiviteit is een activiteit die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kan verstoren. Dit zijn bijvoorbeeld wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken (rivieren etc.). Voorbeelden van beperkingengebiedactiviteiten zijn het plaatsen van een reclamebord naast een snelweg of het bouwen op een zeedijk. Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied).

6.2 Onderzoek

Het plangebied ligt in de nabijheid van de N319. Deze weg heeft geen beperkingengebied zoals aangewezen door de provincie. De beoogde bouwactiviteiten verstoren de functie van deze provinciale weg echter niet. Verder ligt het plangebied binnen het door het waterschap aangewezen gebied 'Beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een waterstaatswerk in beheer bij het waterschap'. Op grond hiervan gelden aanvullende aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een waterstaatswerk die op grond van deze waterschapsverordening is vereist. Er is met dit voornemen echter geen sprake van een activiteit die betrekking heeft op een waterstaatswerk.

6.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met eventuele beperkingengebieden.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In voorliggend geval is de gemeente in het kader van dit omgevingsplan de initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het opnemen van kostenverhaalregels niet nodig. Voorafgaand aan het voornemen is een grondexploitatieovereenkomst opgesteld, waarmee de gemeente het voornemen haalbaar acht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In het kader van het voornemen heeft tussen 2022 en 2025 een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. In het in bijlage 13 opgenomen participatieverslag is weergegeven hoe dit traject is vormgegeven, wat de uitkomsten hiervan waren en hoe deze uitkomsten zijn verwerkt in de planvorming.

7.2.2 Afstemming overlegpartners

Deze omgevingsplanwijziging is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie Gelderland, het waterschap Rijn en IJssel, de GGD en de Veiligheidsregio. In bijlage 14 zijn de volledige reacties opgenomen. Naar aanleiding van de reacties zijn de paragrafen 'omgevingsveiligheid', 'water' en 'gezondheid' op bepaalde punten aangepast.

Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het waterhuishoudkundig plan. Bij de verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied zal het waterschap blijvend betrokken zijn. De GGD en de Veiligheidsregio hebben een aantal adviezen gegeven om rekening mee te houden en zijn verder akkoord met de inhoud van het plan.

7.2.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

Hoofdstuk 8 Conclusie

Op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat het omgevingsplan voor de hele gemeente de regels die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het Bkl staan de instructieregels voor de hoofdonderwerpen. Een omgevingsplan houdt in ieder geval voldoende rekening met onderstaande onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;

Deze onderwerpen zijn beoordeeld in deze ruimtelijke motivering. Hieruit blijkt dat het plan met alle aspecten voldoende rekening houdt. Geconcludeerd wordt dat met deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering



Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan**



Bijlage 2 **Notitie 'ladder voor duurzame verstedelijking'**



Bijlage 3 Akoestisch onderzoek geluid door wegen



Bijlage 4 **Geuronderzoek**



Bijlage 5 **Bodemonderzoek**



Bijlage 6 Waterhuishoudkundig plan



Bijlage 7 Verkeerskundig onderzoek



Bijlage 8 Niet-gesprongen explosieven



Bijlage 9 Onderzoek stikstofdepositie



Bijlage 10 **Onderzoeken flora en fauna**



Bijlage 11 Archeologisch onderzoek



Bijlage 12 **Aanmeldnotitie plan m.e.r.-beoordeling**



Bijlage 13 Participatieplan



Bijlage 14 Reacties vooroverlegpartners

