1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft bij gemeente Oost Gelre een verzoek ingediend inzake functieverandering op het perceel Winterswijkseweg 65 te Vragender. Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 20 februari 2024 besloten in principe in te stemmen met de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming aan de Winterswijkseweg 65/65a te Vragender, waarbij tevens wordt meegewerkt aan woningsplitsing en de mogelijkheid van opslag in de bestaande gebouwen op het perceel Winterswijkseweg 65.

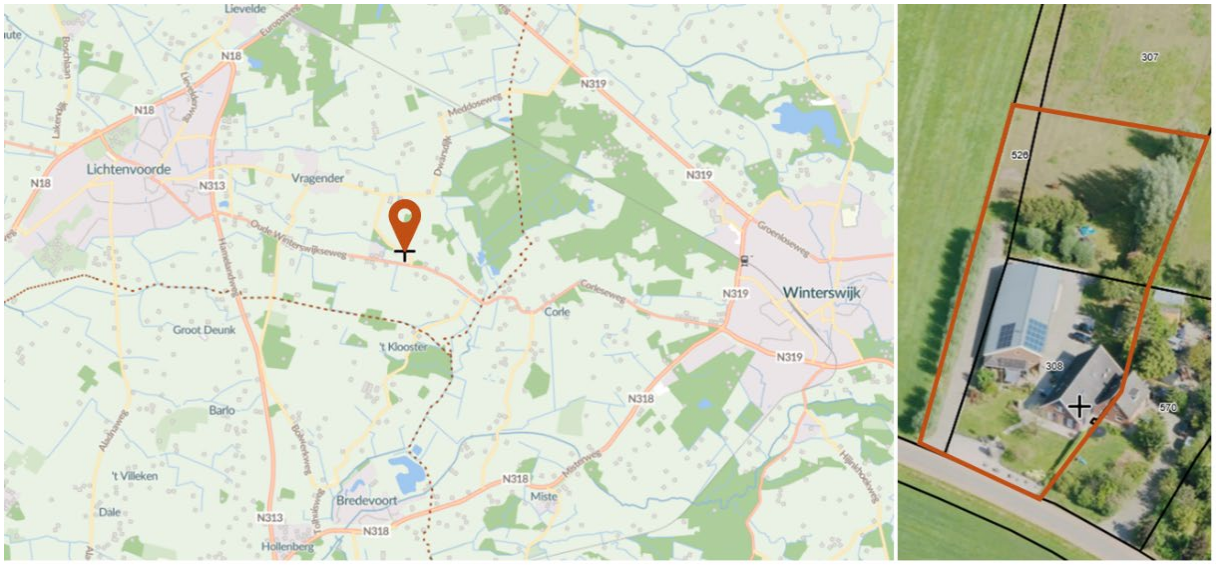
Ter duiding (1) voorliggende omgevingsplanwijziging betreft alleen het perceel Winterswijkseweg nummer 65. Eigenaren van het perceel Winterswijkseweg nummer 65a hebben aangegeven de bestaande bedrijfsbestemming te willen handhaven. Alhoewel onderhavige omgevingsplanwijziging afwijkt van het collegebesluit is ambtelijk afgestemd dat de omgevingsplanwijziging voor Winterswijkseweg 65 in procedure gebracht kan worden.

Ter duiding (2) onderhavige omgevingsplanwijziging regelt een woningsplitsing van de woning Winterswijkseweg 65/65a. Na vaststelling van onderhavig omgevingsplan kan deze mogelijkheid tot woningsplitsing *niet* nog eens worden ingezet. M.a.w. het bestemmingsvlak Winterswijkseweg 65 en Winterswijkseweg 65a hebben beide “recht” op één wooneenheid.

Voorliggend document dient ter onderbouwing van de omgevingsplanwijziging Winterswijkseweg 65 en omvat de motivering dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Winterswijkseweg 65 (7134 PM) te Vragender. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lichtenvoorde, sectie T, nummers 307 (Ged.), 308 en 526 (Ged.). Het projectgebied is gelegen in het buitengebied met hoofdzakelijk agrarische bedrijfsactiviteiten, afgewisseld met de functies wonen, bedrijf en natuur. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het projectgebied en de topografische ligging hiervan opgenomen. Het specifieke projectgebied is rood omlijnd aangeduid.



Afbeelding 1 Projectgebied Winterswijkseweg 65 te Vragender (bron: Streetsmart, 2024)

1.3 Geldende regeling

Het projectgebied bevindt zich binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost Gelre 2011’ met bijbehorende reparatieplannen, het ‘Parapluplan Archeologie’ (vastgesteld 22-02-2022) en het plan ‘Buitengebied Herziening bestemming Bedrijf’ (vastgesteld 17-10-2023). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vallen de genoemde plannen onder het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van gemeente Oost Gelre.

Het perceel is voorzien van de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met bijbehorend bouwvlak. Het bouwvlak kent de nadere functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – niet gebiedsgebonden bedrijf’. Eveneens is het projectgebied gelegen in gronden met de ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3’ (parapluplan Archeologie) en gebiedsaanduiding ‘Overige zone – openheid’. Onderstaand is een kaartuitsnede van de plankaart opgenomen, het projectgebied is rood omlijnd aangeduid.



Afbeelding 2 Kaartuitsnede projectgebied Winterswijkseweg 65 te Vragender (bron: regels op de kaart)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie. Gevolgd door een beschrijving van de beoogde situatie c.q. voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan het relevante omgevingsbeleid, gevolgd door een toetsing aan de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op o.a. de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Deze motivering sluit af met een conclusie in hoofdstuk 7.

2. Huidige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie deelt het projectgebied de bestemming ‘Bedrijf’ met het buurperceel Winterswijkseweg 65a. Ter plaatse is een bedrijfswoning (nummer 65) met inwoning (nummer 65a) alsmede enkele gebouwen aanwezig. Deze bebouwing is weergegeven op onderstaande afbeelding met BAG-contouren. De bebouwing Winterswijkseweg 65 betreft een bedrijfsgebouw (á 323,55 m^2, vergund 1970) en paardenstal (á 26 m^2, vergund 1998)



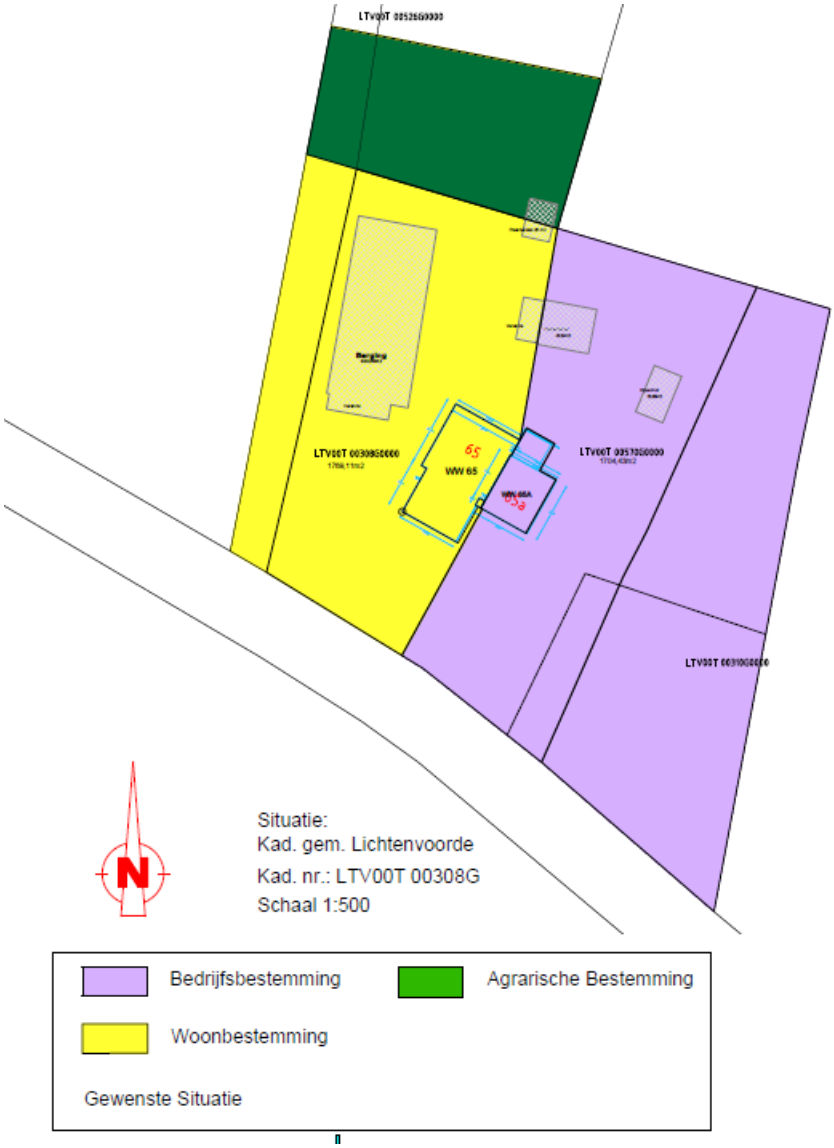
Afbeelding 3 BAG-contouren bestaande gebouwen en bestemming (bron: Regels op de kaart)

Met de herziening in 2023 heeft gemeente Oost Gelre ingeregeld dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voorgezet (artikel 4.2 sub a). Hetzelfde overgangsrecht is opgesteld voor bestaande bouwwerken (artikel 4.1 sub a). Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan vonden er binnen onderhavig projectgebied (en eveneens op Winterswijkseweg 65a) geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling omhelst een functieverandering van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij het bestaande bijgebouw (t.b.v. opslag) en de paardenstal gehandhaafd blijven. Aan de noordzijde van het perceel wordt een deel van de bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemming agrarisch. Wellicht ten overvloede benoemen we dat deze functiewijziging alleen voor het projectgebied (nummer 65) is beoogd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de beoogde plankaart opgenomen. Een grootformaat is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 4 Beoogde ontwikkeling (bron: Temming bouwkundig ontwerp & advies)

De voormalig bedrijfswoning (nummer 65) krijgt de woonbestemming, het bijgebouw (á 323,55 m^2) en paardenstal (á 26 m^2) behouden hun oppervlakte en vallen met de omgevingsplanwijzing onder het overgangsrecht (hoofdstuk 13 van het stoeptegelplan).

3.2 Beschrijving strijdigheid

Middels voorliggende omgevingsplanwijziging wordt de strijdigheid van het “wonen” (burger) in een bedrijfswoning opgeheven. Het gebruik van de woning (nr. 65), bijgebouw en paardenstal en de hieraan geallieerde woon-activiteiten worden met onderhavige wijziging in lijn gebracht met het feitelijk gebruik hedendaags.

Bijkomend wordt een illegale situatie, bestemmingsplan technisch, op het perceel nr. 65a opgeheven. Met het vervallen van de bedrijfsbestemming op nummer 65, “verschuift” het recht van de bedrijfswoning naar het perceel met nummer 65a. De inwoonsituatie wordt opgeheven d.m.v. de splitsing waarbij het perceel nummer 65 een woonbestemming krijgt met hierop één wooneenheid toegestaan. Nummer 65a krijgt een bedrijfsbestemming met hierop één bedrijfswoning toegestaan. In de toekomst kunnen deze woningen *niet* nogmaals worden gesplitst.

4. Toetsing aan beleid

4.1 Toetsing rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De Memorie van Toelichting (MvT) bij de Omgevingswet verwijst naar zogenoemde strategische delen: 'Het instrument (omgevingsvisie, red.) komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen'. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleids-kader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Na de vaststelling van de NOVI staan belangrijke beleidsbeslissingen, beleidskeuzes en -uitgangspunten niet alleen in de NOVI, maar soms ook nog in bestaande beleidsdocumenten. In veel gevallen zullen alleen de hoofdlijnen van bestaand strategisch beleid in de NOVI zijn opgenomen. De concretisering en uitwerking daarvan, ofwel het niet-strategische beleid, staat nog steeds in het bestaande beleidsdocument. Als voorbeeld kan worden gewezen op de uitwerking van het hiervoor al genoemde Nationaal Milieubeleidsplan. Al deze bestaande beleidsdocumenten (met en zonder wettelijke grondslag) blijven gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet, en het Rijk blijft daaraan nog steeds gebonden.

Onderzoek
Het voorgenomen plan raakt geen nationale belangen.

Conclusie
De NOVI vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde functieverandering en woningsplitsing.

4.1.2 Wet natuurbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. 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 bij de voorbereiding van een omgevingsplan 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.

Onderzoek
Het planvoornemen kent in relatie tot het onderdeel gebiedsbescherming formeel een aanleg- en gebruiksfase. De activiteiten in de aanlegfase zijn van tijdelijke aard en omvatten bijvoorbeeld de stikstofemissie van mobiele werktuigen en voertuigen voor de aan- en afvoer van mensen en materieel. In onderhavige situatie is er geen aanlegfase, daar waar de situatie stedenbouwkundig ongewijzigd blijft.

In de gebruiksfase vinden er vervoerswegingen van en naar de woonbestemming plaats. Voor de AERIUS-berekening is voor verkeersgeneratie aangesloten bij de CROW-normering (zie bijlage 2). In bijlage 3 is een AERIUS-berekening opgenomen voor de gebruiksfase.
Uit de berekening volgt dat negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van het planvoornemen is uitgesloten.

Zoals reeds omschreven vinden er stedenbouwkundig geen wijzigingen plaats in de bebouwing. Feitelijk is het huidige gebruik, gelijk aan het beoogde gebruik. Doordat er geen sloop- en/ of bouwwerkzaamheden plaatsvinden is nader onderzoek in het kader van soortenbescherming in relatie tot het planvoornemen dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie
De Wet natuurbescherming vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde functieverandering en woningsplitsing.

4.2 Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening

4.2.1 Omgevingsvisie

Op d.d. 19 december ’18 is de omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: omgevingsvisie) door provinciale staten vastgesteld. De omgevingsvisie is d.d. 1 maart ’19 in werking getreden. In de visie wordt beschreven dat men zich op een cruciaal punt in de tijd bevindt, de wereld verandert ingrijpend. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van de grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering en internationalisering, stuk voor stuk onderwerpen die ook Gelderland raken en druk zetten op de leefomgeving. Aangezien de Gelderse leefomgeving in omgang beperkt is in combinatie met vele uiteenlopende belangen en zichten dienen gewogen keuzes gemaakt te worden aangaande de inrichting van de provincie. Provinciale Staten zetten in op een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland (kernvisie).

Bij de afweging over de optimale indeling wordt gefocust op duurzaamheid, verbondenheid en krachtige economie, deze factoren dragen bij aan de kernvisie. De visie is in figuur 1 verbeeld. Door de visie te combineren met zeven ambities (zie figuur 2) tracht provincie Gelderland een meerwaarde te creëren en zo tot een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland te komen.



Figuur 1 Kernvisie
(bron: Omgevingsvisie)



Figuur 2 Ambities
(bron: Omgevingsvisie)

Het aspect wonen (zie ook figuur 2) is van toepassing in onderhavige situatie. Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen, is het streven aldus de visie. De ambitie van de provincie is hierin onderverdeeld in drie punten:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve 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.

De aanpak voor het behalen van de ambitie is tweeledig, aldus de omgevingsvisie:

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken;
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Onderzoek
Voorliggend planinitiatief (woningsplitsing en functieverandering) wordt niet als zodanig beschreven in de omgevingsvisie. Dit laat onverlet dat gekeken dient te worden hoe voorliggend plan past binnen de kernvisie van provincie Gelderland. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen.

Conclusie
Resume, de beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de kernvisie en ambities van de provincie en is niet strijdig met het omgevingsbeleid.

4.2.2 Omgevingsverordening (wonen)

Op 21 december 2022 is door provinciale staten van Gelderland de 'Geconsolideerde Omgevingsverordening' vastgesteld (in werking getreden d.d.14 januari 2023). Op grond van de verordening is artikel 2.2 (instructieregels, regionale woonagenda) maatgevend voor onderhavig initiatief. Het artikel luidt als volgt (*waarbij in cursief wordt getoetst aan de voorwaarde*):

Onderzoek
Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda):

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda;

   De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonafspraken en past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering;

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

   Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid wat betreft instructieregel 2.2.

4.2.3 Omgevingsverordening (natuur)

Op grond van de verordening zijn in artikel 5.5 (beschermen kwaliteit Gelders natuurnetwerk) en artikel 5.20 (beschermen Groene ontwikkelzone) voorschriften opgenomen t.a.v. de bescherming en bevordering van de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen ter plaatse.

Onderzoek
Een inhoudelijke toetsing aan de instructieregels kan achterwege blijven, daar waar onderhavig projectgebied niet is gelegen in een GNN dan wel GO-zone. Hetgeen is weergegeven in afbeelding 5.



Afbeelding 5 Ligging projectlocatie t.o.v. GO en GNN (bron: Regels op de kaart, omgevingsverordening)

Conclusie
Het aspect natuur vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde functieverandering en woningsplitsing.

4.2.4 Omgevingsverordening (nationaal landschap)

Op grond van de verordening is artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen) maatgevend voor onderhavig initiatief.

Onderzoek
Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen):

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen;

   Het plangebied is gelegen binnen het 'Nationaal Landschap Winterswijk'. Daar waar het beoogde planvoornemen stedenbouwkundig geen effect heeft op de omgeving, dan wel de kernkwaliteiten kan toetsing aan dit aspect verder buiten beschouwing blijven.

2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
    a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
    b. de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

Conclusie
Het aspect landschap (op provinciaal niveau) vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde functieverandering en woningsplitsing.

4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

4.4.1 Beleid Woningsplitsen Oost Gelre

Gemeente Oost Gelre kent een tweetal grondslagen op basis waarvan woningen gesplitst kunnen worden. Het 'bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011' regelt in de wijzigingsbevoegdheid artikel 19.5.2 splitsing van voormalig boerderijen (met een woonbestemming). Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet met name in het opheffen van, van oudsher ontstane inwoonsituaties. Op d.d. 14 december 2021 heeft de gemeenteraad het kader 'Beleid woningsplitsen Oost Gelre 2021' vastgesteld, dit kader maakt het mogelijk een breder type aan woonbebouwing te splitsen. Aanvullend hierop is op d.d. 20 december 2022 de beleidsregel 'Aanpassen Beleid woningsplitsingen Oost Gelre 2021' vastgesteld. De aanpassing maakt het mogelijk om een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de woning, als woning te bestemmen.

Onderzoek
Middels voorliggende omgevingsplanwijziging wordt een illegale situatie (bestemmingsplan technisch bezien) op het perceel nr. 65a opgeheven. Met het vervallen van de bedrijfsbestemming op nummer 65, "verschuift" het recht van de bedrijfswoning naar het perceel met nummer 65a. De inwoonsituatie wordt opgeheven d.m.v. de splitsing waarbij het perceel nummer 65 een woonbestemming krijgt met hierop één wooneenheid toegestaan. Nummer 65a krijgt een bedrijfsbestemming met hierop één bedrijfswoning toegestaan.

Ter duiding: onderhavige omgevingsplanwijziging regelt een woningsplitsing van de woning Winterswijkseweg 65/65a. Na vaststelling van onderhavig omgevingsplan kan deze mogelijkheid tot woningsplitsing *niet* nog eens worden ingezet.

Conclusie
Er wordt voldaan aan de gemeentelijke uitgangpunten wat betreft woningsplitsing.

4.4.2 Woonvisie Oost Gelre

De gemeenten in de Achterhoek hebben gezamenlijk een visie voor het woonbeleid vastgesteld. Een demografische ontwikkeling in deze regio is dat het aantal inwoners in de komende periode langzaam maar zeker afneemt. In de Regionale Woonvisie wordt ingespeeld op die bevolkingsdaling en afname van het aantal huishoudens. Concreet betekent dit voor iedere gemeente in de Achterhoek dat de aangegeven bouwvolumes in de gemeentelijke woonvisies naar beneden bijgesteld moeten worden.
De gemeente Oost Gelre heeft een eigen woonvisie vastgesteld voor de periode 2016 - 2025 waarin de regionale woonvisie in is verweven. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 september 2016.

Onderzoek
De gemeenteraad van Oost Gelre heeft aangegeven dat woningsplitsingen van panden in het buitengebied doorgang moeten vinden. Nu ook de woningcontingenten door de provincie zijn losgelaten is woningsplitsing op dit perceel mogelijk. De ontwikkeling past daarom in de woningbouw-programmering zodat wordt voldaan aan het gestelde in de Woonvisie.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5. Fysieke leefomgeving

5.1 Geluid

De Omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met een GGP (geluidproductieplafond). Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidsbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onderzoek
Gelet op de afstand ten opzichte van de geluidsbronnen van derden (weg- en railverkeer en/of industrielawaai*) is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De woning zelf dient aan het Bouwbesluit te voldoen. De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Omgevingswet en het Bkl. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de wet de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

De beoogde burgerwoning ligt op circa 25 meter uit het hart van de Winterswijkseweg. De weg is dicht geasfalteerd en ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Daar waar het projectgebied van de openbare weg is afgekeerd, is het aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Wegverkeerslawaai is geen belemmering. In de omgeving bevindt zich geen spoorweg dan wel gezoneerd industrieterrein*.

*Industrielawaai: Het perceel Winterswijkseweg 65a behoudt de bedrijfsbestemming. Echter regelt het bestemmingsplan ‘Herziening 2023’ dat louter bestaande bedrijfsactiviteiten en bebouwing (nog) zijn toegestaan. Op het moment van inwerkingtreding van de herziening waren er op het perceel Winterswijkseweg 65a geen bedrijfsactiviteiten aanwezig, dan wel milieukundig toegestaan. Eveneens kan er op grond van de herziening geen bedrijfsbebouwing meer worden opgericht. Derhalve vormt industrielawaai veroorzaakt door Winterswijkseweg 65a ook geen belemmering inzake het beoogde planvoornemen.

Conclusie
Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het beoogde planvoornemen, de noodzaak van een akoestisch onderzoek is dan ook niet te rechtvaardigen.

5.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

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 betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

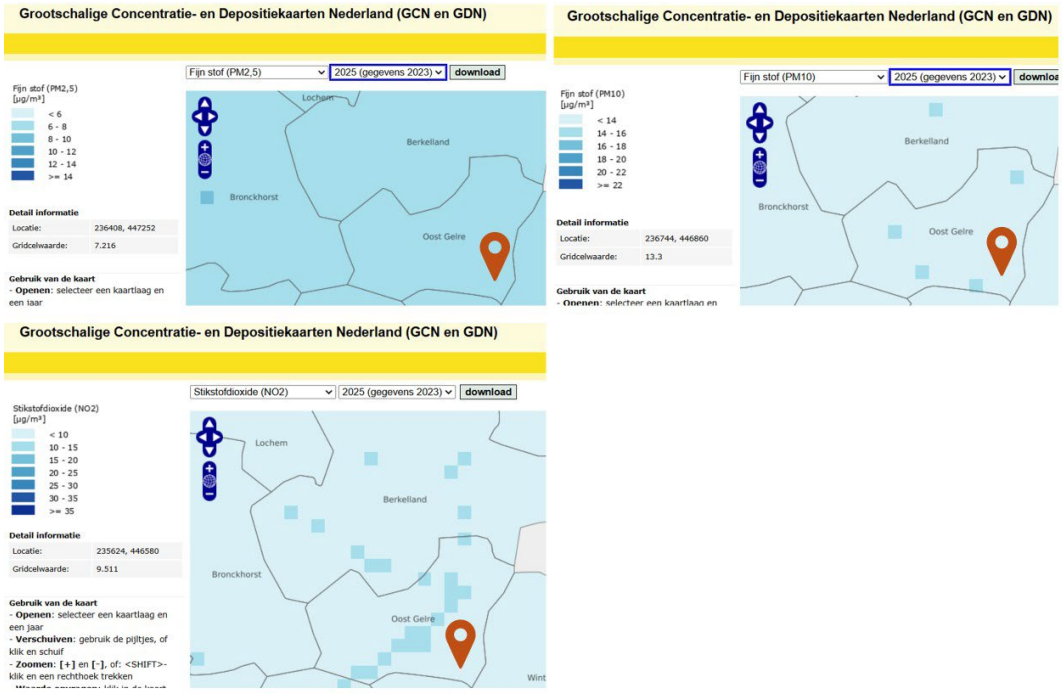
De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/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 getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft formeel toevoegen van een woonbestemming waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. In de regeling NIMB wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, hetgeen betekent in principe dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

In het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied in kaart gebracht. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie $PM_{2,5}$ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse minder dan 10 µg/m^3 (7.126 µg/m^3, om precies te zijn). De concentratie PM_{10} in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse minder dan 18 µg/m^3 (13.3 µg/m^3, om precies te zijn). De concentratie NO2 in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m^3 (9.511 µg/m^3, om precies te zijn). Zie ook navolgende afbeeldingen. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.



Afbeelding 6 Projectgebied en luchtkwaliteit (bron: kaarten GCN en GDN)

Conclusie
Resumé, het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Geur

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over respectievelijk geurnormen in het omgevingsplan, rekenen, afstandeisen en randvoorwaarden.

Onderzoek
In de buurt van onderhavig projectgebied zijn binnen een straal van 100 meter geen (intensieve) veehouderijen van derden aanwezig (bron: I-GO Veehouderijen, bestemmingsplan). Nu in de (ruime) omgeving geen geurbelastende activiteiten/ bestemmingen aanwezig zijn, kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde functiewijziging en woningsplitsing sprake zal zijn van een aanvaardbaar ‘woon- en leefklimaat’. Tevens worden omliggende veehouderijen niet onevenredig geschaad in hun huidige en (eventueel toekomstige) bedrijfsontwikkeling.

Conclusie
Resumé, vanuit het aspect geur bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Onderzoek
In het projectgebied is reeds eerder een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BIScode AA158600415). Destijds is op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar was voor het gebruik (bestemming bedrijf met bedrijfswoning). In onderhavige situatie vinden stedenbouwkundig geen wijzingen plaats; de bedrijfswoning wordt in de beoogde situatie louter als “burgerwoning” bewoond. Met in achtneming van de eerdere onderzoeksresultaten en feitelijk geen wijziging van het gebruik is een nieuw verkennend bodemonderzoek niet te rechtvaardigen.

Conclusie
Het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Water

Artikel 5.3.7 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregel met betrekking tot:
1. Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied, en;
3. Het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Onderzoek
In de beoogde situatie blijft het aantal vierkante meters aan verhard oppervlak gelijk aan de bestaande situatie. De ‘weging van het waterbelang’ (voorheen: watertoets) kan derhalve achterwege blijven.

In de bestaande en beoogde situatie wordt het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding afgekoppeld en opgevangen in de gronden in en rondom het projectgebied.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat vanuit het omgevingsaspect water verder geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het planvoornemen.

5.6 Mobiliteit en parkeren

Een nieuwe functie mag niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. Bij planontwikkeling moet dan ook worden aangetoond dat er geen negatieve gevolgen zijn.

Onderzoek
Het projectgebied is ontsloten via een bestaande erftoegangsweg welke uitmondt op de Winterswijkseweg. Zoals eerder omschreven resulteert de splitsing tot extra verkeersbewegingen. Op grond van de CROW publicatie – 317 geldt voor de af te splitsen woning een kerncijfer van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen hebben geen substantiële invloed op het heersende verkeersbeeld en passen bij het karakter van het gebied. Bovendien heeft de Winterswijkseweg voldoende capaciteit om de zeer geringe (theoretische) toename te verwerken.

Wat betreft het aspect parkeren geldt dat dit zal plaatsvinden naast de hoofdbouwmassa binnen het bestaande bouwvlak c.q. beoogde bestemmingsvlak. Volgens de CROW geldt voor vrijstaande woning in het buitengebied een norm van 2,0 parkeerplaatsen. De twee parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen bezwaren bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

5.7 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. 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.

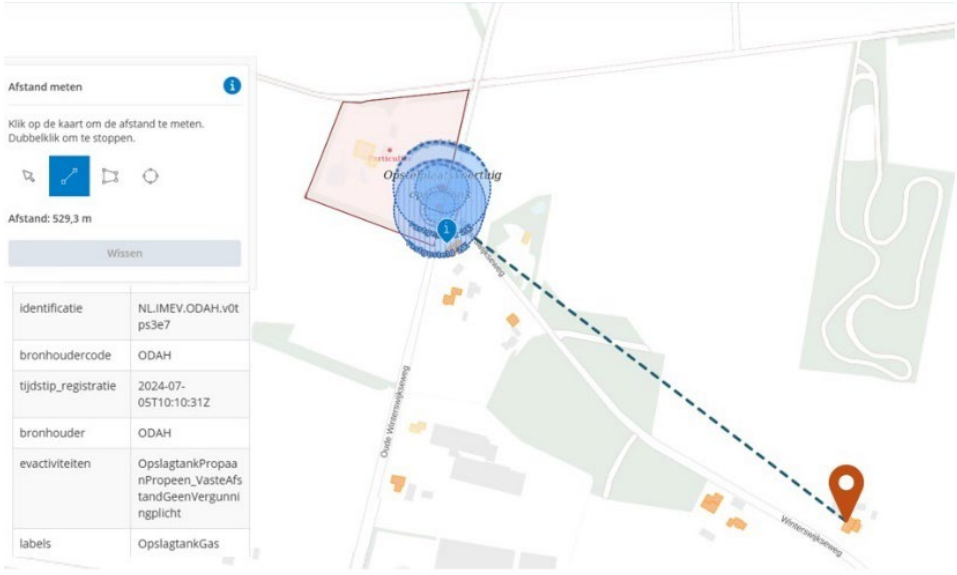
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). 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).

Onderzoek

In onderstaande afbeelding is een kaartuitsnede opgenomen van de landelijke risicokaart. Hieruit volgt dat zich in de directe omgeving, binnen een straal van 100 meter, van het projectgebied geen stationaire dan wel mobiele bronnen alsmede en tankopslagen bevinden. Het dichtstbijzijnde risicopunt (opslagtank gas) bevindt zich op ruim 500 meter afstand. Het projectgebied is ruim buiten de vastgestelde risicocontour (50 meter) van deze gasopslag gelegen, derhalve is een nadere onderbouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk.



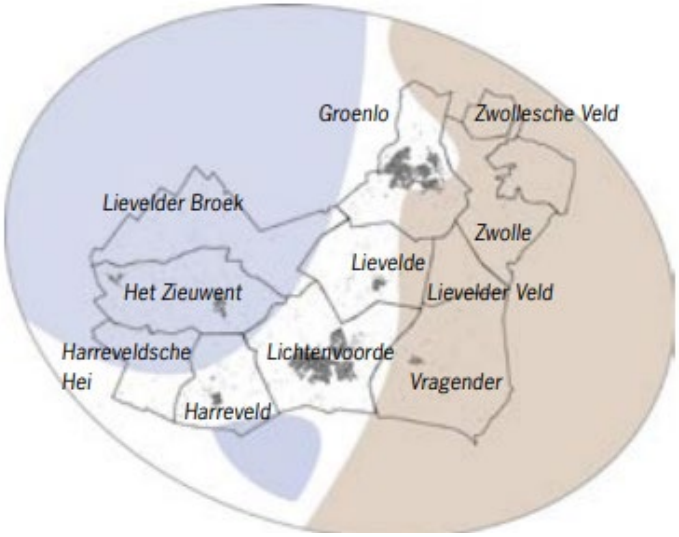
Afbeelding 7 Kaartuitsnede risicokaart.nl

Conclusie
Wat betreft het aspect externe veiligheid kan worden geconcludeerd dat binnen het projectgebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde voornemen.

5.8 Landschap

Het Landschapsontwikkelingsplan is een beleidsnota van de gemeente waarin het landschapsbeleid is vastgelegd. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) biedt de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeente te versterken en toch ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. In het LOP zijn elf landschapsensembles benoemd. Elk landschapsensemble kenmerkt zich door eigen karakteristieke landschapselementen. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap. Die visie in het LOP is in hoofdlijnen: 'Groen licht voor het landschap, maar voor wat hoort wat!'

In het Visiedeel van het landschapsontwikkelingsplan is aangegeven dat Vragender in de zone 'Oost-Nederlands Plateau' valt. Binnen deze zone is het landschaps-ensemble aangemerkt als 'De marke Vragender'.



Afbeelding 8 Ligging projectgebied in landschap (bron: LOP)

Hierbij geldt het motto: "Vragender verdient een kans! Pak de historische karakteristiek van 'esdorp in het veld en aan het veen' op en koppel deze aan het eigentijdse gemengd bedrijf van verbrede landbouw en buitenlui op het platteland. Werk aan een groenblauwe dooradering van het cultuurlandschap voor recreanten, maar zeker ook voor ommetjes voor mensen vanuit het dorp. Geef de es een kans met oude en nieuwe kranspaden. Van daaruit kunnen paden en wandelstroken voor mens, plant en dier door het veld en de beekdalen gaan".

Onderzoek
Zoals reeds omschreven vinden er stedenbouwkundig geen wijzigingen plaats, het erf blijft feitelijk hetzelfde ingedeeld en in gebruik. Derhalve is planologisch niet ingeregeld dat een erf- dan wel landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Bovendien is reeds door initiatiefnemer geïnvesteerd in de ruimtelijke en “groene” kwaliteit ter plaatse. Aan de westzijde van het projectgebied is een rij wilgen aangeplant. Aan de noordzijde is een bosstruweel (met o.a. meidoorn en hazelaar) alsmede een rij wilgen in de lengterichting van de verkaveling aangeplant. In het gazon is een inheemse appelboom aangeplant (zie ook bijlage 4). Al met al is het projectgebied reeds aan twee zijden groen ingeplant en omsloten. Deze groenstructuren blijven gehandhaafd en onderhouden in de beoogde situatie.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect landschap geen bezwaren bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

5.9 Cultureel erfgoed en archeologie

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Onderzoek
De bescherming van monumenten is geregeld in de Monumentenwet. In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Eveneens kent de locatie dan wel bouwmassa geen nadere aanduiding gerelateerd aan cultuurhistorie. In de directe nabijheid van het projectgebied is er eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen op gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Op grond van het Parapluplan Archeologie (thans opgenomen in tijdelijk Omgevingsplan) dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld én met een oppervlakte van respectievelijk meer dan 1.000 m^2 een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Zoals reeds omschreven vinden ter plaatse geen stedenbouwkundige wijzigingen (en daarmee) bodemingrepen plaats.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen ontstaan.

5.10 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Volgens 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. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Onderzoek
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, luchtkwaliteit en bodem. In voorgaande paragrafen is gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de instructieregels.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde planactiviteit niet (onevenredig) verslechtert.

5.11 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuivering technisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).
Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

Onderzoek
In het beoogde planvoornemen is louter sprake van de activiteit wonen. Er vinden geen mba's plaats.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen ontstaan.

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking/ behoefte

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over-programmering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als '*de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is*.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek
De beoogde functiewijziging met tot als gevolg splitsing van de woning wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (maakt slechts één wooneenheid meer mogelijk).

Conclusie
Omdat er bij onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig. De duurzaamheidsladder vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.13 Toetsing mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma’s die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

Onderzoek
Voor het voorliggende initiatief is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is nodig als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Bij besluiten over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig. In lijst D wordt onder activiteiten gesproken over 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In het kader van onderhavig project kan niet worden gesproken van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiernaast vindt de activiteit ver buiten Natura-2000 gebieden plaats.

Conclusie
Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er bestaat daarom geen aanleiding/ noodzaak voor een (vormvrije) m.e.r-beoordeling of het opstellen van een M.E.R.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal de omgevingsplanwijziging een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Volgens de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij de omgevingsplanwijziging passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

6.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op privaat initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In het kader van een vooroverleg is het plan reeds voor besproken met gemeente Oost Gelre, hetgeen heeft geresulteerd in het principebesluit d.d. 22-02-2024.

In een vroeg stadium zijn de direct omwonenden reeds geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Een participatieverslag is toegevoegd als bijlage 5.

6.2.2 Advies en instemming

De gemeenteraad van Oost Gelre heeft voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd; met daarbij aandacht voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij Bopa’s.

Op basis van het artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/ instemmingsrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De gemeente publiceert de wijziging van het omgevingsplan digitaal via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel ‘Regels op de Kaart’ kan iedereen zien welke regels waar gelden.

6.2.4 Bezwaar/ Beroep

Het ontwerp-wijzigingsbesluit en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate notitie, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen.

7. Conclusie

Middels voorliggende “Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving” is uitgebreid gemotiveerd dat het gevraagde planvoornemen– leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De beoogde omgevingsplanwijziging kan dan ook worden doorlopen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).