Omgeving gemeentehuis Lichtenvoorde

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Wijziging omgevingsplan
Gemeente Oost Gelre



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Projectbeschrijving 5

2.1 Huidige ruimtelijke situatie 5
2.2 Huidige juridisch-planologische situatie 6
2.3 Toekomstige situatie 9
2.4 Strijdigheden met het tijdelijke omgevingsplan 11

3 Beleidskader 12

3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 17

4 Milieu- en omgevingsaspecten 20

4.1 Milieueffectrapportage 20
4.2 Bodem 21
4.3 Milieubelastende activiteiten 22
4.4 Geluid 23
4.5 Luchtkwaliteit 25
4.6 Omgevingsveiligheid 27
4.7 Geur 29
4.8 Trillingen 29
4.9 Veiligheid 30
4.10 Gezondheid 30
4.11 Water 32
4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 36
4.13 Natuur 39
4.14 Archeologie 42
4.15 Cultuurhistorie 44
4.16 Verkeer en parkeren 45
4.17 Omgevingskwaliteit 47

5 Uitvoerbaarheid 49

5.1 Economische uitvoerbaarheid 49
5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 49

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke visie gemeentehuis e.o.
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: Quick scan milieubelastende activiteiten
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5: Het wateradvies
Bijlage 6: Quick scan natuur
Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 8: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
Bijlage 9: Cultuurhistorische waardenstelling Raadhuisstraat 6
Bijlage 10: Cultuurhistorische waardenstelling Raadhuisstraat 7-9
Bijlage 11: Redengevende beschrijving St. Jorisschool

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van de kern Lichtenvoorde wil de gemeente Oost Gelre de omgeving van het gemeentehuis herontwikkelen. Het gaat om de herinrichting van de openbare ruimte, de transformatie van een postkantoor tot woning, de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een voormalige school, de verplaatsing van het serviceteam (achterzijde van het postkantoor) waardoor er een ruimte voor een extra nieuw te bouwen woning is en de realisatie van een appartementengebouw op de plek van een voormalige banklocatie. Het voorgenomen initiatief geeft een impuls aan het centrum van het dorp.

Het voornemen past niet binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. Er is voor gekozen om dit te doen volgens de standaard van STOP/TPOD. Ten behoeve van de omgevingsplanwijziging is het noodzakelijk te motiveren of de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont dit aan.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van de kern Lichtenvoorde, aan de westzijde van het centrum. Het betreft grofweg het gebied tussen de Varsseveldseweg, de Raadhuisstraat en de Middachtenstraat. Onderstaande afbeeldingen tonen respectievelijk de globale ligging en begrenzing van het projectgebied.



Globale ligging projectgebied, aangeduid met zwarte ster (bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing projectgebied, aangeduid met rood kader (bron: PDOK Viewer).

1.3 Leeswijzer

Voorliggende motivering is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied en de beoogde toekomstige situatie. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De projectlocatie bevindt zich aan de rand van het centrum van Lichtenvoorde, op de hoek van de Raadhuisstraat met de Varsseveldseweg. De locatie ligt op een kruispunt van de oude invalswegen en is daarmee een belangrijke route naar het centrum van verkeer vanuit het westen. De bebouwing langs de Varsseveldseweg is afwisselend: woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid wisselen elkaar af. Aan weerszijden van de Raadhuisstraat staan vrijstaande woningen. Navolgende afbeelding toont de ruimtelijke analyse van de bestaande situatie in het gebied.



Conclusiekaart ruimtelijke analyse (bron: SAB).

In de directe omgeving van het gemeentehuis bevinden zich onder andere grote woningen, een oud schoolgebouw, een oud postkantoor met een grote aanbouw (serviceteam gemeente) en appartementencomplexen. Er is een grote variëteit aan bouwstijlen, materialen en inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimtes rondom de gebouwen hebben weinig verbinding met elkaar. In de omgeving van het gemeentehuis staat een aantal beeldbepalende bomen.

Het gebied achter het gemeentehuis is grotendeels versteend, overwegend grijs, en functioneel ingedeeld als parkeerterrein. Het oude postkantoor, de oude school en het gemeentehuis hebben alle drie moderne aanbouwen. Het oude gemeentehuis is intact en het moderne deel staat er als neutraal decor achter. Voor de voormalige school is dat anders. Daar is het oude deel juist deels verscholen door de recentere uitbouw. Een moderne fietsenstalling van het gemeentehuis, gemaakt van golfplaat, onttrekt het zicht op de monumentale zijingang van de school.

De recente uitbouw van het voormalige postkantoor aan de Raadhuisstraat is subtiel. Deze valt vooral op door de kleine verandering in de nok hoogte van het dak, en de lichte verkleuring van de bakstenen en dakpannen. Er is duidelijk aandacht voor de relatie tot de originele architectuur in de uitbouw. Helaas zorgt deze uitbouw wel tot een vernauwing van de entreeweg naar het parkeerterrein achter het gemeentehuis. De entree wordt mede door de hoogte van het drie laagse gemeentehuis aan de andere kant van de staat visueel vernauwd.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse.



Gemeentehuis in de bestaande situatie (bron: Google Streetview).

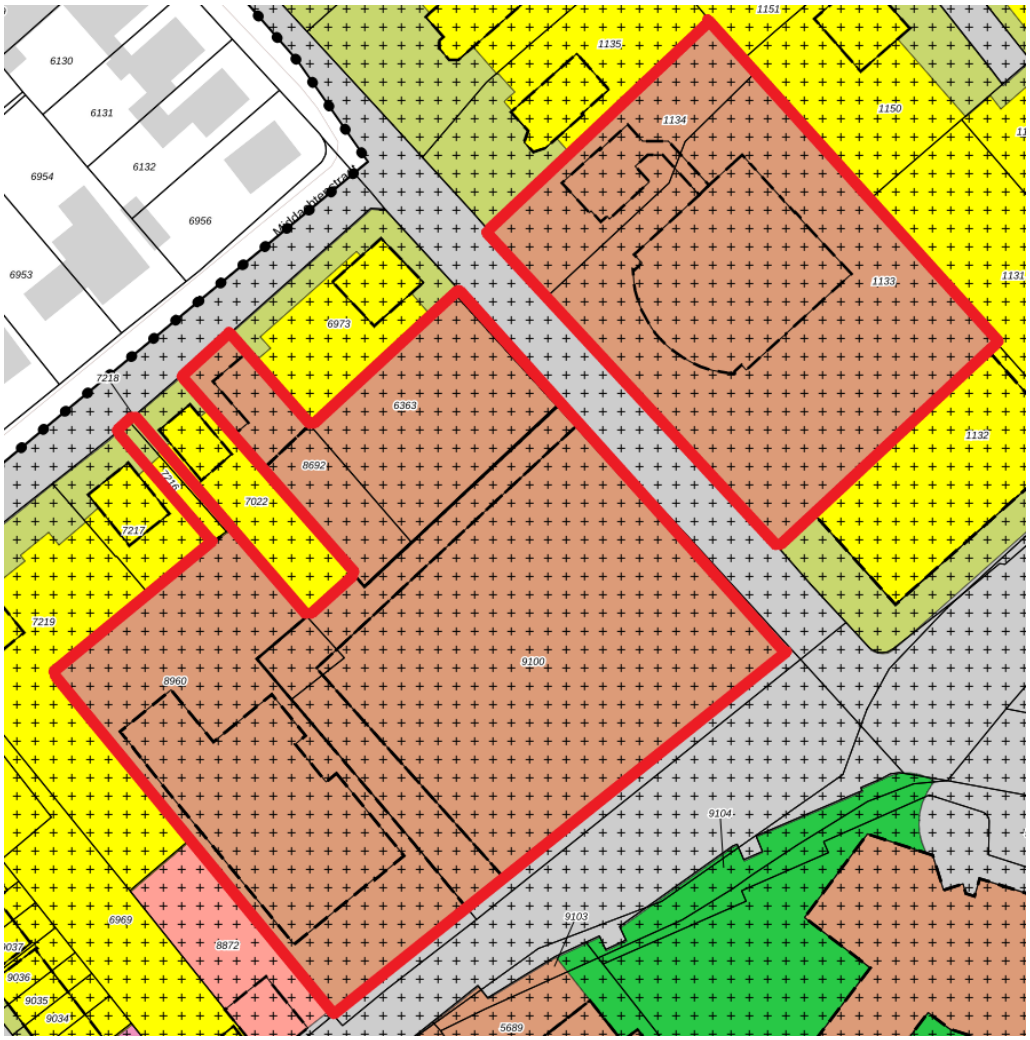
2.2 Huidige juridisch-planologische situatie

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Oost Gelre, dus ook ter plaatse van het projectgebied, het (tijdelijke) omgevingsplan

gemeente Oost Gelre. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan of de beheersverordening), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geur en afvoer van hemel- en grondwater, en de bruidsschat (rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan) opgenomen. Ter plaatse van het projectgebied maken drie voormalige bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde', 'Facetbestemmingsplan parkeren' en 'Parapluplan Archeologie', onderdeel uit van het tijdelijke deel omgevingsplan.

Bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 mei 2010. Het projectgebied heeft op basis van dit bestemmingsplan twee enkelbestemmingen. Het grootste deel valt binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' (oranje), de overige gronden vallen binnen de enkelbestemmingen 'Wonen' (geel) en 'Tuin' (groen). Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het projectgebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde', met het projectgebied aangeduid met rood kader.

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'
De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Hierin wordt verstaan: "educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen".

De gronden ter plaatse van het gemeentehuis, de parkeerplaats en het voormalige postkantoor hebben tevens de functieaanduiding 'openbare dienstverlening'. Binnen deze aanduiding zijn voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend binnen bouwvlakken toegestaan. Op het terrein van de voormalige Rabobank is tevens een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Voor de riet gedekte villa geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. Voor het perceel van het raadhuis geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximum bebouwingspercentage van 80%. Voor het terrein van het voormalige postkantoor geldt aan de Raadhuisstraat een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximum bebouwingspercentage van 75%. Voor het deel van het postkantoorterrein aan de Middachtenstraat geldt een maximale bouwhoogte van 35 meter.

De bestaande school kent de functieaanduiding 'onderwijs'. Hier is een schoolgebouw toegestaan. Op het terrein van de school geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak van 30%.

Enkelbestemming 'Wonen'
In het noordwestelijk deel van het projectgebied heeft een deel van de gronden de bestemming 'Wonen'. Echter is hier geen bouwvlak of aanduidingen gelegen, waardoor hoofdgebouwen hier niet zijn toegestaan.

Enkelbestemming 'Tuin'
In het noordwestelijk deel van het projectgebied ligt tevens een tuinbestemming. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan parkeren'
Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 juni 2018. In dit facetbestemmingsplan worden de gemeentelijke parkeernormen opgenomen en bewerkstelligd dat deze normen doorwerken in de reeds vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Oost Gelre.

Bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie'
Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 februari 2022. Dit is een thematisch bestemmingsplan voor archeologie. Het projectgebied heeft hierin voor het grootste deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'. De hiermee bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat bodemingrepen ten behoeve van

bouwwerken van groter dan 250m^2 en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld meter alleen zijn toegestaan met een omgevingsvergunning, waarbij geldt dat de omgevingsvergunning enkel wordt afgegeven indien een archeologisch rapport wordt overlegd. Het zuidelijke deel van het projectgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied 1'. Hier geldt dat grondroerende werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld verboden zijn zonder een omgevingsvergunning.

Bruidsschat

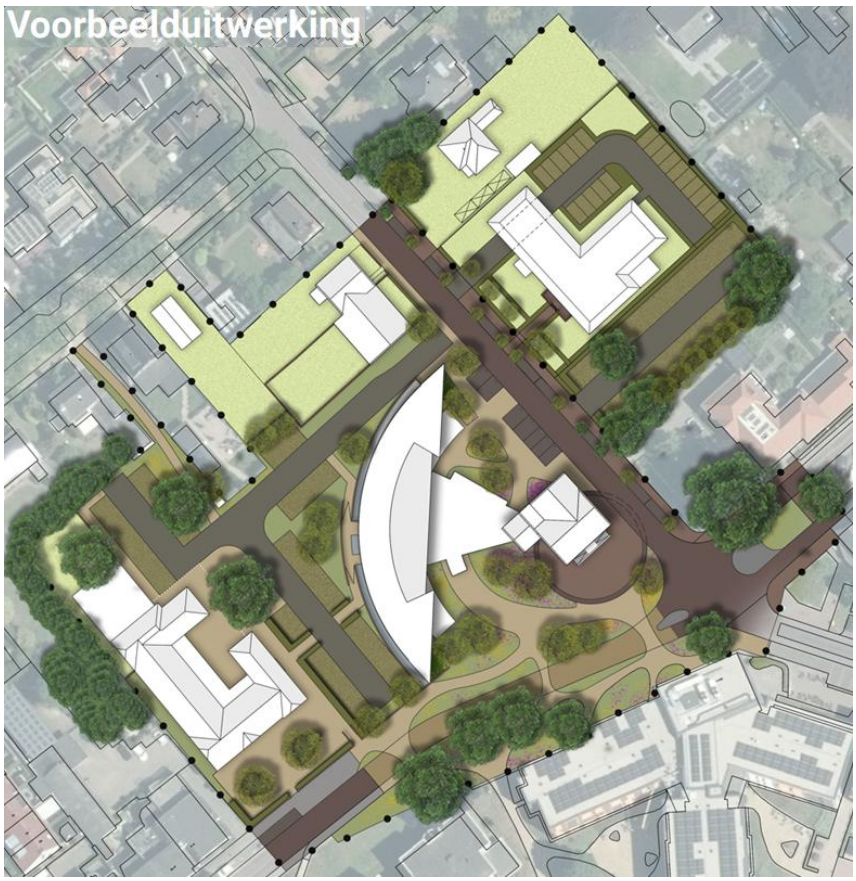
De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5).Geen van de regels uit de bruidsschat is relevant voor onderhavig project.

2.3 Toekomstige situatie

Ruimtelijke visie gemeentehuis e.o.

In het programma Geef Lichtenvoorde Kleur (GLK) is één van de concrete projecten het opstellen van een visie voor het gebied rondom het gemeentehuis in Lichtenvoorde. Het opstellen van een visie is een eerste stap in de ontwikkeling van het gebied en vormt de basis voor verdere planuitwerking, waaronder voorliggende wijziging omgevingsplan. In een latere fase worden onder andere ook het stedenbouwkundig ontwerp en het inrichtingsplan van de openbare ruimte gebaseerd op de ruimtelijke visie.

De Ruimtelijke visie gemeentehuis e.o. is opgesteld door SAB en vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2024 (zie bijlage 1). Navolgende afbeelding toont een voorbeelduitwerking voor het ontwikkelgebied. Het project omvat de volledige herinrichting van het gebied rondom het raadhuis. In de toekomstige situatie zal de openbare ruimte opnieuw ingericht worden. Ook zal er bebouwing gesloopt worden en zal er ruimte geboden worden aan nieuwbouw. Ten slotte zal het gebruik van locaties wijzigen.



Toekomstige inrichting projectgebied (bron: SAB).

Herinrichting openbaar gebied

Het openbare gebied zal grotendeels opnieuw ingericht worden. Er zal in de nieuwe inrichting meer aandacht zijn voor groen en klimaatadaptatie. Parkeerplaatsen worden vervangen door groen en ten oosten van de Raadhuisstraat door een appartementengebouw.

Voormalig postkantoor

Het postkantoor aan de Raadhuisstraat zal gedeeltelijk gesloopt worden. De zuidelijke uitbouw zal gesloopt worden en alle laagbouw op het achterterreindie zich uitstrekt tot aan de Middachtenstraat. De kern van het postkantoor zal blijven staan en zal in gebruik worden genomen als twee-onder-één-kap-woningen. Het gedeelte van het postkantoorterrein dat aan de Middachtenstraat grenst (perceel 8692) zal als bouwkavel verkocht worden. Hierop kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Voormalige Rabobanklocatie

De Rabobanklocatie valt uiteen in twee delen. In het noorden staat een rietgedekte villa die als kantoor in gebruik is geweest. Deze villa zal ‘as is’ als woonhuis verkocht worden. Ten zuiden van de villa stond in het verleden een kantoorgebouw van de Rabobank. Dit gebouw is inmiddels afgebroken. Het terrein, dat nu in gebruik is als parkeerplaats, zal bebouwd worden met een woongebouw met maximaal 20 appartementen.

Schoolgebouw

De Sint Ludgerusschool, ook wel bekend als de St. Jorisschool, aan de Varsseveldseweg 8-14 is en blijft eigendom van de gemeente. De gemeente wil een deel van het gebouw in gebruik nemen als werkplek of overlegruimte. Het overige deel wil ze verhuren voor maatschappelijke functies. Om het eigen gebruik en de verhuur mogelijk te maken is een verbreding van de maatschappelijke noodzakelijk.

Cultuurhistorische dubbelbestemming op twee panden

De rietgedekte villa en het voormalige postkantoor hebben geen monumentenstatus, maar worden wel als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. De bescherming van cultuurhistorische waarden zal hier vastgelegd worden in een werkingsgebied.

Terreininrichting en stedenbouw

Het projectgebied zal opnieuw worden ingericht. Door enkele ingrepen wordt de ruimtelijke en kwalitatieve samenhang van het gemeentehuis en de directe omgeving versterkt. Deze ingrepen zorgen voor een passende structuur die aansluit bij de huidige omgeving. Het oude Raadhuis krijgt een meer centrale positie en wordt een groen parkplein worden gerealiseerd die aansluit bij het bestaande groene park aan de overzijde van de Varsseveldseweg.

Er zal veel aandacht zijn voor groen. Het wegprofiel van de Raadhuisstraat zal versmald worden. Het voorplein van het raadhuis kan in de toekomst groener worden ingericht. Ook het terrein achter het raadhuis zal groener worden. Parkeren wordt verspreid over verschillende kleine locaties waarin steeds enkele parkeerplaatsen gebundeld zijn. Er komen openbare parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat, op de voormalige Rabobanklocatie, achter het raadhuis en op het achterterrein van de school.

Parkeren en ontsluiting

In de nieuwe situatie zal voorzien worden in de parkeerbehoefte ter plaatse van de nabijgelegen sportvelden verderop aan de Raadhuisstraat.

Duurzaamheid

In het project wordt rekening gehouden met duurzaamheid. De vergroening draagt bij aan de klimaatadaptiviteit van de openbare ruimte. De nieuwe woningen zullen gasloos, klimaatrobuust en energieneutraal worden ontwikkeld.

2.4 Strijdigheden met het tijdelijke omgevingsplan

Het voornemen is op grond van het omgevingsplan van de gemeente Oost Gelre niet toegestaan. De te realiseren woningen passen niet binnen de maatschappelijke functie, het te realiseren appartementencomplex past qua maatvoering niet binnen de huidige bouwregels en het gebruik van het schoolgebouw zal uitgebreid worden met andere maatschappelijke functies. Het voornemen is daarom op verschillende onderdelen in strijd met het tijdelijke omgevingsplan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij twee prioriteiten uit de NOVI. De vernieuwde inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan verbetering van de klimaatadaptatie in het gebied. Omdat de nieuwe woningen gasloos, klimaatrobuust en energieneutraal zullen worden, draagt het initiatief ook op een bescheiden manier bij aan de energietransitie. Het project vormt, omdat het een vernieuwing van het centrumgebied van het dorp is, een bijdrage aan sterke en gezonde steden en regio’s.

Voor wat betreft de afwegingsprincipes past het project vooral bij het tweede en het derde principe. Het voornemen zorgt ervoor dat er in het centrum van het dorp functies worden gerealiseerd die passend zijn op deze locatie. Het voornemen is passend in het kader van de kenmerken en de identiteit van het gebied. In het project wordt het project toekomstbestendig ingericht. De functies die worden gerealiseerd zullen ook in de toekomst gewenst zijn en de groene inrichting zorgt ervoor dat er ook in de toekomst een prettige openbare ruimte kan zijn. Hiermee wordt

afwenteling voorkomen. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project derhalve aansluit bij de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van het Omgevingsloket toont aan dat er in het projectgebied op basis van het Bkl twee gebiedsaanwijzingen van toepassing zijn:

- Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren;
- Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra.

In het project wordt géén windturbine gebouwd en géén hyperscale datacentrum ontwikkeld. De beschreven regels zijn daarmee niet relevant voor het project. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. 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. De essentie van de laddertoets is dat bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare actuele marktbehoefte en dat er uitdrukkelijk moet worden gekeken naar de ruimtelijke effecten.

Toetsing

Toetsing aan de Ladder houdt in dat bij een ruimtelijke procedure, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving wordt bijgevoegd van de

behoefte aan die ontwikkeling en een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het initiatief betreft de herinrichting van de omgeving van het gemeentehuis. Hierbij worden twee nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd, een tweekapper en een appartementencomplex met maximaal 20 woningen. In totaal worden er (maximaal) 24 woningen gerealiseerd. Voor wonen geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is dus ladderplichtig. Omdat het initiatief binnen stedelijk gebied wordt gerealiseerd, is een onderbouwing waarom het initiatief niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd niet van toepassing. Relevant blijft of er behoefte is aan het woningbouwplan.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de omgeving rondom het gemeentehuis. Het plan is hiermee een van de projecten vanuit het Programma Geef Lichtenvoorde Kleur uit 2017.

Binnen het kader van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid levert het initiatief een significante bijdrage aan het bereiken van de doelstelling over het toevoegen van deze type woningen. Voor de toetsing aan de diverse beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt verwezen naar hoofdstuk drie van deze motivering.

De ontwikkeling voldoet vooral aan de provinciale, regionale en gemeentelijke kwalitatieve behoefte door het toevoegen van geschikte woningen voor verschillende type doelgroepen. Dit initiatief levert een waardevolle bijdrage aan het toevoegen van woningen in verschillende prijsklassen.

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief gelegen in bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g van het Bkl).

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend project is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De laatste actualisering werd op 31-03-2021 vastgesteld. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op

klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:
- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland (versie 03-03-2025) heeft uitgewezen dat er in het projectgebied drie relevante gebiedsaanwijzingen zijn.
- Het projectgebied ligt in de Gelderse Streek 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. Bij stedelijke opgaven is het behoud van het karakteristieke dorpenlandschap van belang, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit

van de stadsranden. Bij het ontwerp van het gebied en de Ruimtelijke visie is rekening gehouden met deze kernkwaliteiten.
- In het projectgebied is de uitbreiding van glastuinbouwgebieden toegestaan. Voorliggend project betreft geen glastuinbouw.
- Het projectgebied ligt in het werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland. De faunabeheereenheid stelt een faunabeheerplan op waarin wordt vastgesteld hoe de omvang van populaties van in het wild levende dieren wordt beperkt en hoe schadeveroorzakende dieren bestreden kunnen worden. Bij voorliggend project is daar geen sprake van.

Het project raakt niet aan de belangen die door de gebiedsaanwijzingen beschermd worden.

3.2.2 Regionale woondeal 2022 – 2030 Achterhoek

In de Regionale Woondeal zijn afspraken ten aanzien van het aantal te realiseren woningen in de regio vastgelegd. Deze aantallen vloeien voort uit landelijke en provinciale afspraken. Het doel is om landelijk in totaal 900.000 woningen te realiseren voor 2030. Voor de provincie Gelderland geldt dat de afspraak is dat er in dezelfde periode in totaal 100.000 woningen worden gebouwd. In de Regionale Woondeal Achterhoek wordt gesproken over de bouw van 8.390 woningen tot en met 2030. Ook wordt dit aantal uitgesplitst per gemeente. Navolgende tabel toont deze verdeling per gemeente. In de gemeente oost Gelre dienen 895 woningen gerealiseerd te worden voor 2030.

Aantal te realiseren woningen conform de afspraken uit de woondeal

	Te realiseren woningen bruto	*Bruto plan-capaciteit*
Aalten	750	934
Berkelland	875	1.220
Bronckhorst	1.000	1.150
Doetinche	2.470	2.470
Oost Gelre	895	1.265
Oude IJsselstreek	1.500	2.250
Winterswijk	900	1.180
	8.390	**10.469**

Bron: Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

Toetsing

Zoals eerder aangegeven dient de gemeente Oost Gelre op basis van afspraken uit de Regionale Woondeal 895 woningen te realiseren voor 2030. Hiervan zijn er momenteel reeds 387 gerealiseerd. Er dienen dus nog meer dan 500 woningen gerealiseerd te worden. Indien gekeken wordt naar de status van de planvoorraad, dan blijkt dat er plannen zijn voor netto 693 extra woningen. Daarmee lijkt de planvoorraad voldoende voor de totale planbehoefte (zie navolgende tabel). Echter vallen slechts 316 van de woningen binnen de ‘harde’ plancapaciteit en 377 binnen de ‘zachte’ plancapaciteit. Een zachte plancapaciteit kent nog geen juridisch-

planologische status en het is daarmee nog deels onzeker of de volledig weergegeven zachte plancapaciteit uiteindelijk ook gerealiseerd zal worden. Daarom geeft de harde plancapaciteit, de hoeveelheid ruimtelijke ontwikkelingen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan of omgevingsplan, een nauwkeuriger beeld van de planvoorraad. Als gekeken wordt naar de harde plancapaciteit, dan blijkt dat er slechts 316 woningen een juridisch-planologische onherroepelijke status hebben. Het verschil tussen de woonbehoefte en de harde plancapaciteit is dermate groot, dat er nog voldoende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen in de gemeente Oost Gelre is.

Tabel: woningbouwontwikkeling en planvoorraad voor de gemeente Oost Gelre

Woningbouwontwikkeling

Woningbouwafspraak woondeal	Realisatie t/m 2023	Nog te realiseren	Realisatie t.o.v. woningbouwafspraak woondeal
1.265	387	1.088	30,6 %

Planvoorraad

Hard	Zacht	Onbekend	Plannen netto
316	377		693

Bron: Awlo[1]

3.2.3 Conclusie

Het provinciaal en regionaal beleid en de regelgeving uit de omgevingsverordening vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040

In deze Omgevingsvisie Groen en Verbonden beschrijft de gemeente hoe ze kijkt naar de ontwikkeling van de gemeente, welke kansen én uitdagingen er zijn en hoe de gemeente daarmee om wil gaan. Verkeer, werken, openbare ruimte, wonen, natuur en milieu, gezondheid, landelijk gebied: alles wat te maken heeft met de fysieke leefomgeving komt voorbij. Dit is beschreven aan de hand van vijf doelen: Oost Gelre in 2040...

- ... heeft hechte en leefbare kernen
- ... geeft ruimte aan ondernemen
- ... blijft dichtbij en bereikbaar
- ... is een gezonde en veilige leefomgeving
- ... heeft een aantrekkelijk landelijk gebied vol leven.

Deze doelen zijn verder uitgewerkt in actiepunten. Voor 'geeft ruimte aan ondernemen' zijn dat de volgende:

- Worden we sterker als echte ondernemersgemeente met aantrekkelijke voorwaarden voor ondernemers. Dat betekent dat we werken aan duurzame, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen. Daarbij zoeken we naar slimme verbindingen met de opwekking en inzet van hernieuwbare energie.

[1] Geraadpleegd op 30 april 2025

- Maken we ruimte voor uitbreiding van de Laarberg waarbij we rekening houden met de geldende milieuwetgeving.
- Zijn we terughoudend met het vestigen van bedrijven in de opslag- en distributie sector.
- Zorgen we voor goede woningen en bereikbaarheid om jong talent en arbeidsmigranten aan te trekken.
- Versterken we cultuurhistorische monumenten en landschappen in onze gemeente. Bij nieuwe invulling van gebouwen kiezen we een geschikte functie die recht doet aan de cultuurhistorische kwaliteiten.
- Hebben we volop ruimte voor kleine en grote evenementen onder voorwaarden die we nog verder uitwerken. Deze voorwaarden passen binnen de geldende milieu- en (water) veiligheidsgrenzen.

Toetsing

De gemeente is ingedeeld in vier gebiedstypen: grote kernen, kleine kernen, plekken waar wordt gewerkt en het buitengebied. Het projectgebied valt binnen de grote kern (Lichtenvoorde). Binnen grote kernen spelen een aantal belangrijke opgaven. Eén van deze opgaven ligt in de vraag naar (betaalbare) woningen. Als gemeente wenst de gemeente aan te sluiten op de woonbehoefte van eigen inwoners en dan met name ouderen en starters, maar ook ruimte bieden voor vestigers (en potentiele werknemers) van elders. Bovendien ligt er een opgave in het zo compleet mogelijk en compact houden van de voorzieningen in de centra van de kernen. Ten slotte zijn duurzaamheid en klimaatadaptatie thema's in de kernen van belang. Voorliggend project sluit nadrukkelijk aan bij de gemeentelijke ambities. Op een inbreidingslocatie worden nieuwe woningen gerealiseerd die aansluiten bij de lokale vraag. Bovendien krijg het gebied een groenere invulling en is daarmee klimaatadaptiever en duurzamer dan in de huidige situatie. Gelet op het voorgaande is onderhavig project in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Geef Lichtenvoorde Kleur

In 2017 is het programma Geef Lichtenvoorde Kleur (GLK) opgesteld. Inwoners, organisaties en ondernemers werd destijds gevraagd om hun ideeën voor Lichtenvoorde aan te reiken. Het doel was dat Lichtenvoorde in 2025 een kleurrijke 'hotspot' moet zijn in de Gelderse Achterhoek. Daarbij moet het programma een basis bieden om burgerinitiatieven te faciliteren, en om samen met burgers, organisaties en ondernemers aan de slag te gaan. Als hulpmiddel daarbij worden de ideeën uit Lichtenvoorde en bestaande plannen in het programma vertaald in een visie ten behoeve van de toekomst van Lichtenvoorde. Zo zijn er in het programma concrete projecten opgenomen.

Toetsing

In het programma staat de ontwikkeling van de omgeving van het gemeentehuis opgenomen als deelproject. De volgende ambities zijn hierin opgenomen:

- Het vernieuwde gemeentehuis kan samen met de omliggende functies een mooie entree vormen aan deze zijde van het centrum.

- Een programmatische invulling van de karakteristieke voormalige school naast het gemeentehuis is wenselijk.
- In de directe omgeving staan diverse panden leeg (o.a. voormalige Jorisschool en het voormalige postkantoor).
- Er liggen kansen om de openbare ruimte integraal te verbeteren

Al deze punten zijn meegenomen in voorliggend project.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. 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 Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Met voorliggend project worden onder andere een appartementengebouw met 20 appartement gerealiseerd, de gebruiksmogelijkheden van een bestaande school verruimd en een maatschappelijke functie getransformeerd tot woning. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt onder J11 het project 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' in combinatie met 'aanleg, wijziging of uitbreiding' genoemd. Om te beoordelen of naar aanleiding van voorliggende ontwikkeling nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn, is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Omdat het een relatief kleine ontwikkeling betreft, zijn de verwachte negatieve effecten op het milieu klein. De m.e.r.-beoordeling is daarom bondig opgenomen in navolgende tabel

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Natura 2000-gebied Korenburgerveen, Willinks Weust en Bekendelle liggen in de omgeving van het besluitgebied. Hierdoor dient een berekening met het AERIUS model te worden uitgevoerd. Deze berekening is uitgevoerd en hieruit volgt dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.12).
Natuur (soortenbescherming)	Er is een quick scan natuur uitgevoerd. Binnen het onderzoeksgebied zijn op een aantal locaties potentiële verblijfsplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Daarnaast zou de gierzwaluw en de huismus ook potentieel voor kunnen komen of nestelen. Nader soortenonderzoek is noodzakelijk. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd (zie paragraaf 4.12).
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een beperkte toename van de verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.15). De omliggende infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer op te vangen. Wat betreft verkeer worden derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Beoordeeld moet worden of door een toename van verkeer of van de op het terrein nieuw ontplooide activiteiten sprake is van toename van de geluidbelasting naar de omgeving, en mogelijk daarmee een nadelig milieueffect. De nieuwe functies zijn geen geluidshinder veroorzakende functies en de toename in het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Er worden voor wat betreft geluid derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een kans op wezenlijke verslechtering (zie paragraaf 4.5).

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het project.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. In het tijdelijke omgevingsplan zijn de waarden gelijk aan het door het Bkl vastgestelde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.
Het uitvoeren van asbest in het kader van ruimtelijke procedure niet noodzakelijk maar wel verplicht in het kader van de omgevingsvergunning bouwen.

4.2.2 Toetsing

In het project worden woningen gerealiseerd op gronden waarvan de geschiktheid voor deze functie niet op voorhand duidelijk is. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de gronden waarop voorheen het postkantoor en de Rabobank waren gevestigd[2]. Hieruit is gebleken dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

4.3 Milieubelastende activiteiten

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies, of milieuhinder-veroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. In de VNG-brochure zijn voor bedrijfstypen richtafstanden opgenomen, die volgens de rechter indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening, c.q. voor een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Hoewel de richtafstanden uit VNG-brochure niet bindend zijn, brengt het afwijken van de afstanden uit de VNG-brochure wel met zich mee dat het bevoegde gezag moet onderbouwen, vaak door nader specialistisch onderzoek, waarom desondanks afdoende rekening is gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen (art. 2.1, tweede lid van de Omgevingswet). Aanvullend milieuonderzoek kan bijvoorbeeld ook uitwijzen dat de richtafstanden geen recht doen aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling.

[2] De Klinker (2025) Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 en asbestonderzoek volgens NEN 5897 Raadhuisstraat 4, 7-9 en 9a Lichtenvoorde. Rapportnummer: K2520029, 25 maart 2025.

De in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Bij andere omgevingstypen kunnen andere richtafstanden gelden. In de VNG-brochure wordt gesteld dat het toegestaan is om bij drukkere (gemengde) gebieden de richtafstanden met één afstandsstap naar beneden bij te stellen. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter (alleen wanneer het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, moet dit nader worden gemotiveerd). Wanneer er voor een bepaalde bedrijvigheid wettelijke afstanden gelden, dan hebben deze voorrang op de richtafstanden.

4.3.2 Toetsing

SAB heeft voor de beoogde ontwikkeling een quick scan milieubelastende activiteiten [3] opgesteld. De bevindingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

Hinder ten gevolge van de ontwikkeling op de omgeving

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van een hernieuwd centrumgebied met meer woningen en maatschappelijke gebruiksmogelijkheden. Daartoe worden op Varsseveldseweg 10 meer hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt: binnen 'Maatschappelijk' onderwijs, gezondheidszorg, kinderopvang, expositieruimte, bibliotheek, dagbesteding, en daarnaast 'kantoor'. Bij beoordeling tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woningen is gebleken dat aan de richtafstanden wordt voldaan. De ontwikkeling zal naar verwachting dus geen hinder veroorzaken en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hinder ten gevolge van de omgeving op de ontwikkeling

Uit toetsing van de maximaal planologische situatie is gebleken dat voor alle percelen kan worden voldaan aan de maximale indicatieve richtafstanden. De ontwikkeling zal dus naar verwachting geen hinder ervaren en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Derhalve kan zowel voor hinder van de ontwikkeling als hinder op de ontwikkeling worden gesteld dat er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het gebied van milieubelastende activiteiten. Er is geen nader onderzoek benodigd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

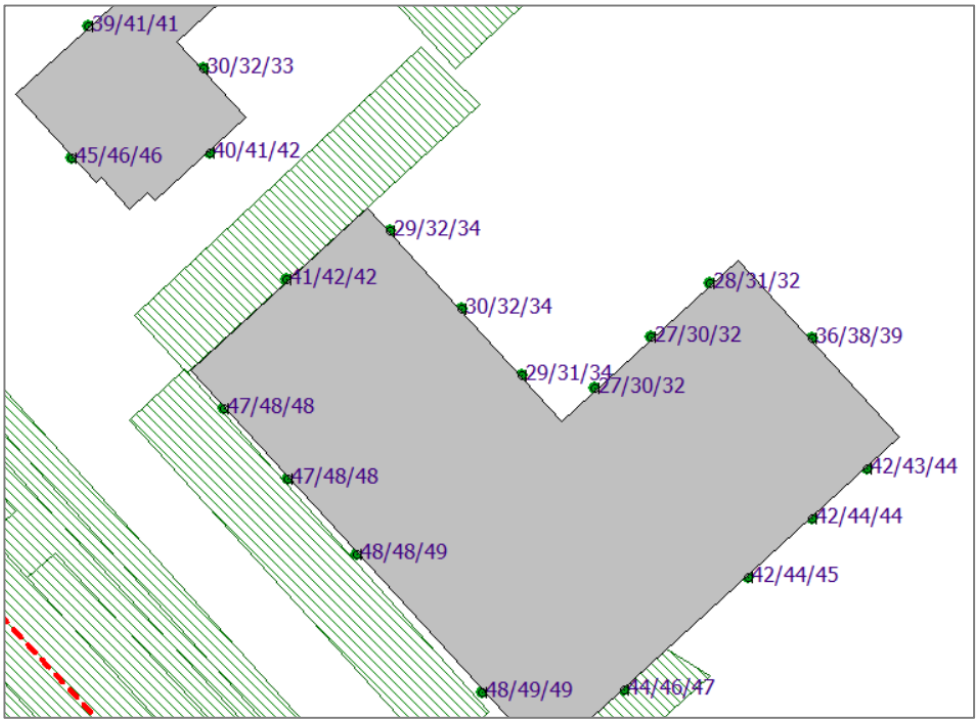
Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels

[3] SAB (2025) Quick scan milieubelastende activiteiten Gemeentehuis Lichtenvoorde e.o., april 2025.

gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels vastgelegd die de toegestane geluidsbelasting begrenzen.

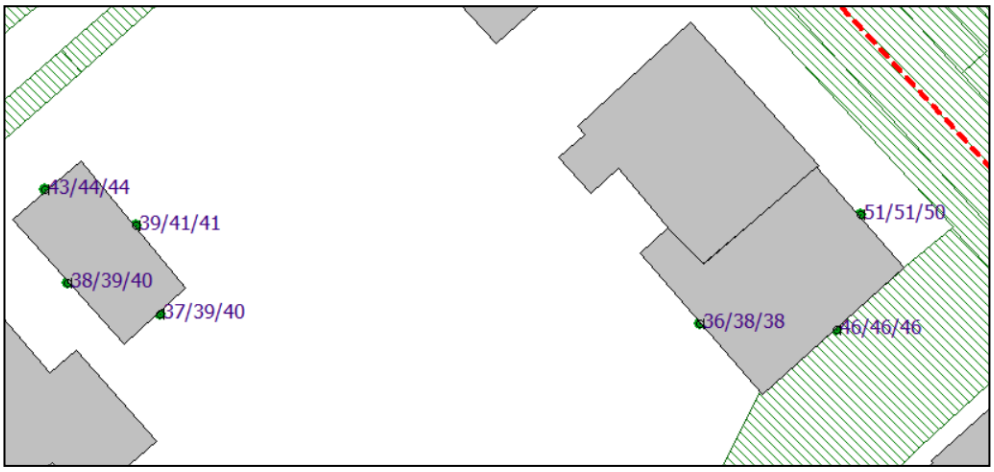
4.4.2 Toetsing

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. In de omgeving zijn geen bronnen van geluidshinder aanwezig. Dit is uitgesloten in de quick scan milieubelastende activiteiten. Wel is het mogelijk dat de woningen geluidhinder ondervinden van wegverkeer. In dat kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluid afkomstig van wegverkeers[4]. Voor het akoestisch onderzoek is eerst bepaald welke akoestische bronnen relevant zijn voor het besluitgebied. Hieruit is gebleken dat de gemeentewegen Varsseveldseweg, Esstraat, Middachtenstraat, Raadhuisstraat, Rapenburgsestraat, Bleekwal, Kerkhoflaan, Schatbergstraat, Hagenstraat en Zieuwentseweg relevant zijn. Voor deze wegen zijn vervolgens de verkeersintensiteiten inzichtelijk gemaakt en de geluidswaarden bepaald. De waarden zijn vervolgens getoetst op de randen van het bouwplan van onderhavig project (zie navolgende afbeelding).



Hoogst berekende geluidbelasting vanwege gemeentewegen bebouwing ten noordoosten van de Raadhuisstraat (Bron: SAB).

[4] SAB (2025) Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer, Lichtenvoorde, Gemeentehuis e.o. 28 april 2025.



Hoogst berekende geluidbelasting vanwege gemeentewegen bebouwing ten zuidwesten van de Raadhuisstraat (Bron: SAB).

Hieruit wordt het volgende geconcludeerd:

Gemeentewegen
Als gevolg van de omliggende gemeentewegen wordt de standaardwaarde van 53 dB L_{den} niet overschreden. Er wordt derhalve voldaan aan het Bkl.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid
Voor onderhavig project is een hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting waarneembaar van 51 dB L_{den}. Er wordt derhalve voldaan een goed akoestisch woon- en leefklimaat op de plaats van de ontwikkellocatie.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de Rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een Rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

4.5.2 Toetsing

In het project worden onder andere nieuwe woningen gerealiseerd. Het project wordt gasloos ontwikkeld. De enige mogelijke bron van verslechtering van de luchtkwaliteit zal de verkeersgeneratie zijn. In vergelijking met de bestaande situatie zal de verkeersgeneratie toenemen. Om aannemelijk te maken dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de bruto verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.16. De verkeersgeneratie is dus een worst-case benadering.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	157
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,20**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: Infomil/RIVM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m^3. Daardoor zal het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig.

Bestaande Luchtkwaliteit

In het kader van voorliggende ontwikkeling is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) in het projectgebied voor 2023 (de meest actuele cijfers). De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2023 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In de navolgende tabel is dit weergegeven.

Zichtjaar	Hoogst gemeten concentraties vervuiling aan de Klapstraat		
	stikstofdioxide (NO_2), jaargem. concentratie	fijn stof (PM_{10}), jaargem. concentratie	fijn stof ($PM_{2.5}$), jaargem. concentratie
2023	12 µg/m³	18 µg/m³	8 µg/m³
Grenswaarden	40,0 µg/m³	40 µg/m³	25 µg/m³

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in 2023 ruim onder de grenswaarden liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Er is dus geen sprake van een slechte luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6 Omgevingsveiligheid

4.6.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.6.2 Toetsing

In het kader van onderhavig project is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd (zie navolgende uitsnede). Uit deze kaart blijkt dat de ontwikkellocatie zich niet bevindt binnen een PR 10^{-6}-contour of het brand/explosie/gifwolkaandachtsgebied van risicovolle activiteiten, buisleidingen, watertrajecten, spoorroutes, luchtvaart of windturbines.



Uitsnede uit de risicokaart, met het projectgebied aangeduid met een rood kader (bron: Atlas Leefomgeving).

4.6.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.7 Geur

4.7.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

4.7.2 Toetsing

Voorliggend project betreft de realisatie van een hindergevoelige functie (wonen). Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt in het kader van geuroverlast als gevolg van milieubelastende activiteiten in en rondom het projectgebied. In de omgeving zijn geen hinderveroorzakende functies aanwezig. Er hoeft zodoende geen nadere toetsing aan het aspect geur uitgevoerd te worden. Wonen wordt niet gezien als een geurveroorzakende functie en daarom hoeft niet getoetst te worden of de nieuwe functie in de omgeving past.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.8 Trillingen

4.8.1 Algemeen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor

continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.8.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen trillingen. Daarnaast is het besluitgebied niet gelegen in de nabijheid van een spoor of andere trillingshinderveroorzakende activiteiten. Nader onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het maken van een gezonde en veilige leefomgeving maakt deel uit van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet. Veiligheid is een belangrijk thema omdat het bijdraagt aan de volksgezondheid. Het aspect veiligheid valt uiteen in omgevingsveiligheid, hoogwaterveiligheid, brandveiligheid en constructieve veiligheid. Regels over de verschillende veiligheidsaspecten worden opgenomen in het omgevingsplan. Gemeenten zijn verplicht de risico's van rampen, crises en branden te adresseren door normen ervoor op te nemen in het omgevingsplan. Er is een zorgplicht voor zowel overheden als initiatiefnemers.

4.9.2 Toetsing

De gemeente Oost Gelre heeft geen specifiek beleid ontwikkeld voor het thema veiligheid. Wel is er in samenwerking met andere gemeenten in de Achterhoek een integraal veiligheidsplan opgesteld. In het Integraal veiligheidsplan Achterhoek is er aandacht voor ondermijnende criminaliteit, zorg en veiligheid, jeugd en veiligheid, digitale veiligheid en leefbaarheid. De voorgenomen herinrichting past binnen dit veiligheidsbeleid. Er kan in het projectgebied een veilige woonomgeving worden gerealiseerd en de locatie is ook geschikt als veilige werkplek voor gebruikers van het raadhuis. De locatie is veilig in termen van sociale veiligheid, overstromingsveiligheid, omgevingsveiligheid en verkeersveiligheid.

4.9.3 Conclusie

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.10 Gezondheid

4.10.1 Algemeen

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

In de bruidsschat worden regels gesteld voor bouw en gebruik die het beschermen van de gezondheid tot doel hebben. Het betreft hier de verplichting tot aansluiting op het drinkwaterleidingnet (paragraaf 22.2.3 artikel 22.11) , de aansluiting op het riool (paragraaf 22.2.3 artikel 22.12), het aantal inwoners per vierkante meter (paragraaf 22.2.4. artikel 22.16), de constructieve staat van gebouwen (paragraaf 22.2.4. artikel 22.18), de gevaren voor de gezondheid op open erven (paragraaf 22.2.5. artikel 22.20), de omgang met milieubelastende activiteiten (paragraaf 22.3.1. artikel 22.42) en de omgang met de milieukundige staat van de bodem gebouwen (paragraaf 22.3.7.2. artikel 22.129). Dit zijn regels voor gezondheidsbescherming.

Het aspect gezondheid wordt in deze paragraaf getoetst aan het gemeentelijk gezondheidsbeleid en aan de bruidsschat. De gemeente Oost Gelre heeft geen specifiek opgesteld gezondheidsbeleid. Er wordt aandacht besteed aan dit aspect in de 'Omgevingsvisie Groen en verbonden Oost Gelre 2040'. De gemeente streeft ernaar om voorzieningen voor gezondheid en welzijn op peil te houden in een vergrijzende gemeente. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde leefomgeving. Dit is een leefomgeving die groen is en waarin het aantrekkelijk is om gezond te leven. Omdat te bereiken dient rekening gehouden te worden met de gesteldheid van het water en de bodem. Op deze manier kan een klimaatadaptieve, hittestressebestendige gezonde leefomgeving worden gecreëerd.

4.10.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- In het besluitgebied is geen geluidhinder te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten.

Bovendien vormt de herinrichting van de openbare ruimte een positieve bijdrage aan de gezondheid van gebruikers. Doordat het gebied een groenere inrichting krijgt, wordt het aantrekkelijker voor omwonenden om hier gebruik van te maken. Een groene leefomgeving draagt daarnaast ook positief bij aan de mentale gezondheid. Doordat de beoogde woningen nabij voorzieningen liggen, worden lopen en fietsen aantrekkelijk voor bewoners.

4.10.3 Conclusie

Er is in het project rekening gehouden met het aspect gezondheid.

4.11 Water

4.11.1 Algemeen

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO_2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- een veilige en klimaatbestendige delta;
- een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de Rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor,

hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027
Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel
Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:
- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;
- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: Circulaire economie en energietransitie.

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De kenmerken, de ontwikkelingen en de opgaven die gebiedsspecifiek zijn worden achter elkaar weergegeven.

Het beleid is verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap, zoals de verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.11.2 Toetsing

Het projectgebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. In de eerder genoemde Ruimtelijke Visie is het doel geformuleerd om een duurzame en klimaatadaptieve verbetering te realiseren, om zo een toekomstbestendige omgeving te creëren. De hoeveelheid verharding wordt gereduceerd, door onder andere de openbare ruimte klimaatadaptief in te richten. Een deel van het gebied wordt ingericht als groen 'parkplein' en zoekt de aansluiting met het groene parkje aan de overzijde van de Varsseveldseweg (bij Antoniushove). Het parkplein wordt ingericht als plantsoen met groen en bomen, waardoor groen de boventoon voert. Bovendien worden parkeerplekken groen en klimaatadaptiever vormgegeven (halfverharding of grastegels).

In het kader van de beoogde ontwikkeling is de Leggerkaart van het Waterschap Rijn en IJssel geraadpleegd . Hieruit blijkt dat in de directe omgeving het projectgebied geen waterstaatkundige werken of waterwegen aanwezig zijn. Over de Raadhuisstraat en Middachtenstraat ligt de grens tussen twee stroomgebieden. Het projectgebied ligt niet in een risicogebied. Geconcludeerd kan worden dat de Legger geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het project is daarnaast 'Het wateradvies' ingevuld[5]. Hieruit is gebleken dat er waterschapsbelangen worden geraakt en dat de normale procedure gevolgd kan worden. Dit betekent dat er overleg moet plaatsvinden over het project met het waterschap. Navolgend is het advies van het waterschap uiteengezet.

Kwaliteit oppervlaktewater

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. In voorliggend gebied vinden geen activiteiten die zorgen voor een vervuiling van water én er is geen oppervlaktewater in de nabijheid van het gebied. Er zijn daarom geen aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

Afvalwaterketen

Doordat de verharding in het gebied afneemt, kan hemelwater in de toekomstige situatie langer in de bodem van het gebied worden vastgehouden. Dit vergroot de efficiëntie van de waterzuivering en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. De nieuwe woningen worden aangesloten op het (gemeentelijk) rioolstelsel, maar de toename is dermate beperkt dat de toename verwerkt kan worden in het huidige systeem, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Grondwaterbeheer

Nieuwe functies dienen aan te sluiten bij het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee dient structurele overlast door te hoog grondwater voorkomen te worden en verdroging door te laag grondwater tegengegaan. De toekomstige inrichting en gebruik van het gebied is niet van invloed op de grondwaterstand in het gebied.

Klimaatadaptatie

Met de klimaatveranderingen worden extremere buien verwacht en langere droge en warme perioden. Het watersysteem (o.a. rivieren, beken, watergangen en het grondwater) zal te maken krijgen met hogere waterstanden. Niet alleen bij langere, natte perioden of extremere buien, maar ook om water vast te houden voor drogere periodes. Bij de inrichting van het project dient er rekening gehouden te worden met eventuele waterproblemen en -risico's voor de toekomstige bewoners en gebruikers in het gebied, de directe omgeving en het watersysteem. Zoals eerder reeds aangegeven, is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden door de oppervlakte verharding te minimaliseren. Er is sprake van een aanzienlijke afname ten opzichte van de huidige situatie, onder andere door het terugbrengen van groen, grastegels en halfverharding.

[5] De digitale watertoets, ingevuld op 23 januari 2025.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt met inachtneming van de aanbevelingen in het bovenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.12.1 Algemeen

De toetsing van duurzaamheid en klimaatadaptatie is afhankelijk van het beleid op dit gebied.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie
Het kader van klimaatadaptatie is geregeld in het landelijk Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Hierin wordt aangegeven welke projecten en maatregelen ervoor zorgen dat Nederland richting 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht, zodat het beter voorbereid is op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden in hoeverre maatregelen en voorzieningen getroffen kunnen worden om risico's te voorkomen of te beperken en een afweging gemaakt te worden ten aanzien van wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting, verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland
In het 'Kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland' worden een aantal thema's en doelen besproken. Deze worden navolgend toegelicht.

- Hitte: Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving en aantrekkelijke leefomgeving.
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.
- Wateroverlast: hevige neerslag en hoge grondwaterstanden leiden niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.
- Gevolgbeperking overstromingen: De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen vanuit het regionale.
- Biodiversiteit en gezonde leefomgeving: Groenblauwe structuren versterken de gebiedseigen biodiversiteit, stimuleren Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten en creëren een prettige leefomgeving.
- Bodemdaling: Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven nu en in de toekomst beheersbaar en betaalbaar
- Open bodem: Vergroten van de leefbaarheid van en verminderen van hittestress en droogte in de gebouwde omgeving door de hoeveelheid verharding te beperken en meer groen toe te passen.

Ambitiedocument programma Klimaat gemeente Oost Gelre
De gemeente Oost Gelre heeft een ambitiedocument gepubliceerd in het kader van duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptatie. Hierin zijn de criteria beschreven om tot een klimaatrobuuste gemeente Oost Gelre te komen. Om klimaatrobuust te worden moet worden ingespeeld op de gevolgen van klimaatverandering.

Dit kan door mitigerende en adaptieve maatregelen te treffen. In het document worden zes categorieën benoemd met daarbij behorende criteria. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende categorieën met bijbehorende ambities van belang:

Nieuwe woningen en gebouwen
- Alle nieuwbouwwoningen en -gebouwen worden energieneutraal gerealiseerd.
- Op eigen terrein wordt bij elke ontwikkeling 20 tot 40 mm regenwater geborgen.
- Gebouwen worden voorbereid op de opvang en het hergebruik van regenwater.
- Bij de gebouwontwikkeling wordt minimaal 40-50% van de oppervlakken uitgevoerd in warmtewerende materialen.
- Er wordt natuurinclusief gebouwd, met aandacht voor biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.
- Minimaal 25% van de parkeerplaatsen wordt direct voorzien van laadpunten; 100% van de parkeerplaatsen is voorbereid op de installatie van laadpalen.
- Indien parkeren op maaiveld plaatsvindt, wordt dit zoveel mogelijk waterdoorlatend en met groene elementen ingericht.

Bestaande openbare ruimte
- In de aanleg van verharding wordt Warm Mix Asfalt toegepast.
- Regenwater wordt op eigen terrein geborgen, met een capaciteit van 20 tot 40 mm per perceel.
- Regenwaterinfiltratie wordt gerealiseerd over de gehele verharding met een capaciteit van 20 tot 40 mm, via de bodem, groenstructuren en wadi's.
- Op buurtniveau is minimaal 30 tot 50% van het oppervlak groen, met op minder dan 300 meter loopafstand voor iedere bewoner een koele plek en minimaal 30% schaduw op straatniveau.
- Elke woning ligt op maximaal 300 meter afstand van een openbare groenvoorziening en op maximaal 1000 meter van een park.

Voor kwetsbare inwoners is binnen 150 meter loopafstand altijd een koele plek beschikbaar.

Duurzaamheidskaarten nieuwe woningbouw Oost Gelre

De duurzaamheidskaarten bevatten per thema maatregelen die kansen bieden die bijdragen aan een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving. Navolgend worden de thema's benoemd:
- Biodiversiteit: behouden biodiversiteit in de woonomgeving.
- Water & klimaatadaptatie: voorkomen van wateroverlast, droogte en het bieden van voldoende schaduw.
- Welzijn & leefomgeving: creëren van een inclusieve openbare ruimte, stimuleren van een gezonde levensstijl en een veilige leefomgeving.
- Energie en mobiliteit: energieneutrale nieuwbouw, duurzame vormen van beweging door lopen, fietsen, OV, elektrisch rijden en deelmobiliteit te stimuleren, minimaliseren uitstoot CO_2 en energiegebruik
- CE & materialen: circulair bouwen en gebruik maken van duurzame materialen

4.12.2 Toetsing

In het project wordt de omgeving van het gemeentehuis te Lichtenvoorde opnieuw ingericht. In dit project wordt op verschillende wijzen rekening gehouden met duurzaamheid. Dit uit zich in een klimaatadaptieve inrichting, het hergebruik van bestaande gebouwen en de realisatie van energieneutrale nieuwbouw. Door bestaande gebouwen te hergebruiken zijn minder CO_2-uitstoot-veroorzakende bouwwerkzaamheden nodig.

Daarnaast is voorliggende ontwikkeling aan het kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland en aan het gemeentelijke ambitiedocument getoetst, waarbij onder andere is gekeken naar aspecten zoals hittestress, droogte en wateroverlast. Navolgend worden de verschillende thema's uiteengezet:

- Hitte: De nieuwbouw wordt goed geïsoleerd, waardoor ook bij hitte een prettig werk- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De buitenruimte krijgt een veel groenere inrichting, wat bijdraagt aan het realiseren van schaduw op verblijfsplekken en fiets- en looproutes om hittestress te verminderen.
- Droogte: De oppervlakte verharding wordt geminimaliseerd. Er is sprake van een afname in verharding ten opzicht van de huidige situatie. Dit wordt gerealiseerd door het terugbrengen van groen, grastegels en halfverharding. De bodem zal hierdoor meer water kunnen infiltreren en vasthouden en droogte wordt tegengegaan. Hiermee wordt structurele schade aan bebouwing en wegen voorkomen.
- Wateroverlast: Door de groene inrichting van het terrein kan hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd en geheel worden opgevangen op eigen terrein. In het geval van hevige neerslag zal er geen sprake zijn van overlast of schade ontstaan aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen zullen beschikbaar blijven.
- Gevolgbeperking overstromingen: In het projectgebied is geen overstromingsgevaar.
- Biodiversiteit en gezonde leefomgeving: Doordat het terrein een groenere inrichting krijgt dan in de huidige situatie, wordt de biodiversiteit versterkt en beweging gestimuleerd.
- Bodemdaling: Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven nu en in de toekomst beheersbaar en betaalbaar.
- Open bodem: Voor de parkeerplaatsen wordt halfverharding toegepast, het verhard oppervlakte zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie en het terrein wordt groen ingericht. De hiervoor genoemde aspecten dragen bij aan het vergroten van de leefbaarheid en het verminderen van hittestress en droogte in de gebouwde omgeving van Lichtenvoorde.

4.12.3 Conclusie

De aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.13 Natuur

4.13.1 Algemeen

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- wat de functie is van het gebied in relatie tot het gedrag van beschermde soorten (bijvoorbeeld, foerageren, nest- broedplaats, zomer- winter- kraamverblijf e.d.).

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als '*Natura 2000-activiteit'*. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied

plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Bescherming houtopstanden
Ook voor beschermde houtopstanden geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 Bal). Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie (artikel 11.126 Bal). Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbeplant (artikel 11.129 Bal). Deze bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn onder meer niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen en op houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap liggen. Deze bebouwingscontour is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

4.13.2 Toetsing

In het kader van voorliggend project is een quick scan natuur uitgevoerd in het projectgebied.[6] De bevindingen uit deze quick scan worden navolgend uiteengezet.

<u>Beschermde soorten Wet Natuurbescherming</u>
Uit de quick scan blijkt dat de volgende vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen en kunnen nestelen:
- Gierzwaluw
- Huismus

Verder blijkt uit de quick scan dat vleermuizen in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen, nestplaatsen of andere essentiële elementen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de

[6] SAB: Quick scan natuur gemeentehuis Lichtenvoorde, 18 maart 2025.

werkzaamheden dan waarschijnlijk een vergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk. Dit nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

De rugstreeppad komt nu niet voor in het besluitgebied, maar kan bouwterreinen wel makkelijk koloniseren. Er wordt geadviseerd om vestiging van deze soort te voorkomen. Hetzelfde geldt voor niet-jaarrond beschermde vogelnesten. Ook hier worden preventieve maatregelen geadviseerd. Meer informatie hierover is te vinden in het rapport.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Natura 2000

Natura 2000-gebied Korenburgerveen, Willinks Weust en Bekendelle liggen in de omgeving van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Korenburgerveen, Willinks Weust en Bekendelle is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Voor andere storingsfactoren is dat wel uit te sluiten. Nader onderzoek naar stikstofdepositie in de vorm van een AERIUS-berekening is daarom noodzakelijk. Het onderzoek stikstofdepositie[7] behandeld zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Uit de berekening volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en gebruik van de projectlocatie 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden is. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen

Natuurnetwerk Nederland

Verder blijkt uit de quick scan dat het besluitgebied geen onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland of ander provinciaal beschermd natuurgebied aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

In het besluitgebied bevindt zich een monumentale beuk waarvoor een vergunningplicht geldt. De boom wordt door bedrijf jaarlijks gecontroleerd door een extern bedrijf. Voor het laatst is deze Treurbeuk gecontroleerd op 12 september 2024. Op basis van de controle zijn een aantal gebreken geconstateerd, zoals o.a. kroonsterfte, maar dit is met snoei te verhelpen. Echter is de gemeente zeer terughoudend met snoeien bij deze Treurbeuk. Kijkend naar de toekomstverwachting dan is hier 5 tot 15 jaar voor meegegeven.

4.13.3 Conclusie

De aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied is niet uitgesloten. Nader onderzoek naar gebouw bewonende dieren is noodzakelijk en wordt uitgevoerd. De resultaten van het nader onderzoek worden in de herfst van 2025 verwacht.

[7] SAB (2025) Onderzoek stikstofdepositie Gemeentehuis Lichtenvoorde e.o., 25 april 2025.

4.14 Archeologie

4.14.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied, moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.14.2 Toetsing

Het projectgebied kent op basis van het Parapluplan Archeologie grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2’, waarvoor geldt dat, indien werkzaamheden worden uitgevoerd die een oppervlakte groter dan 250 m^2 betreffen en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld gaan, een archeologisch onderzoek nodig is. Daarnaast kent het zuidelijke deel van het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologisch waardevol gebied 1’. Hier geldt dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. Met voorliggend initiatief is daar sprake van. Daarom is in mei 2025 is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek[8] uitgevoerd . Daarbij is uitsluitend gekeken naar de gebieden binnen de projectlocatie waar grondroerende activiteiten plaats zullen vinden (zie navolgende afbeelding).

[8] Bureau voor Archeologie (2025) Raadhuisstraat 7 e.o., Lichtenvoorde, gemeente Oost Gelre: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Rapport: 1575, 27 mei 2025.



Ligging van het onderzoeksgebied, aangeduid met rode lijn (Bron: Bureau voor Archeologie).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het projectgebied op een dekzandrug ligt die vanaf het Laat-Paleolithicum bewoond kan zijn geweest. Het projectgebied ligt 50 meter ten westen van de historische kern van Lichtenvoorde. In de 18e en eerste helft van de 19e eeuw is het landgebruik bouwland. In het noordoosten van het projectgebied, langs de Raadhuisstraat, wordt in 1849 een villa gebouwd, gevolgd door een bankgebouw uit 1969 die in 2020 is gesloopt. Het postkantoor is tussen 1940 en 1982 gebouwd.

Tijdens het booronderzoek zijn zeven boringen gezet tot in de C-horizont. Hieruit blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand, waarin een podzolgrond is gevormd. De natuurlijke bodem wordt afgedekt door een restant van een bouwlanddek. Dit intacte bodemprofiel is aanwezig in het westen en oosten van het projectgebied. Hier kunnen in de top van de natuurlijke afzettingen archeologische sporen aanwezig zijn (zie navolgende afbeelding).

Het wordt daarom geadviseerd voor de oostelijke zone een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren indien ingrepen dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld (rode zone). Gezien de beperkte omvang van de westelijke zone is de kans klein dat hier behoudenswaardige archeologische resten verstoord gaan worden. In de rest van het projectgebied is de bodem diep verstoord vanwege de (voormalige) bebouwing en afgravingen. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht. Voor beide zones (gele en groene zone op de advieskaart) adviseert Bureau voor Archeologie vrijgave.



Eenheid	Omschrijving	Advies
	(Deels) intacte bodem waarin archeologische sporen aanwezig kunnen zijn.	Proefsleuvenonderzoek bij ingrepen dieper dan 30 cm -mv.
	(Deels) intacte bodem waarin archeologische sporen aanwezig kunnen zijn.	Vrijgave.
	Diep verstoorde bodem.	Vrijgave.

Resultaten vooronderzoek met advies (Bron: Bureau voor archeologie).

In een later stadium zal het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden. In voorliggend plan wordt ter plaatse van de rode zone een archeologische waarde opgenomen op de verbeelding, met een regeling hieraan gekoppeld.

4.14.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Het gebied is grotendeels vrijgegeven. Voor de niet vrijgegeven rode zone wordt een archeologische waarde opgenomen op de verbeelding van voorliggend plan.

4.15 Cultuurhistorie

4.15.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat, voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar zoveel mogelijk rekening mee houden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermde) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumenten-activiteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.15.2 Toetsing

In voorliggend project wordt de omgeving van het raadhuis te Lichtenvoorde heringericht. In het projectgebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig. Omdat de gemeente een aantal gebouwen echter wel als cultuurhistorisch waardevol beschouwt, zijn hier specifiek cultuurhistorische waardestellingen voor opgesteld[9][10][11]. Deze gebouwen krijgen het werkingsgebied 'karakteristiek'. Op deze manier worden deze gebouwen beschermd tegen aantasting. De aantasting van cultuurhistorische waarden elders in het projectgebied is op voorhand uitgesloten.

4.15.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.16 Verkeer en parkeren

4.16.1 Algemeen

Verkeer

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom (ASVV).

Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe heeft de gemeente Oost Gelre op 15 juni 2018 'Parkeernormen gemeente Oost Gelre' vastgesteld.

4.16.2 Toetsing

Verkeer

Om tot een inzicht te komen ten aanzien van verkeersgeneratie als gevolg van voorliggende ontwikkeling, zijn kengetallen van het CROW[12] geraadpleegd. De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van twee vrijstaande woningen, twee twee-onder-één-kap-woningen en 20 koopappartementen met een grootte van 75 tot 100m^2. Hierbij worden de normen voor 'rest bebouwde kom' en 'schil centrum' aangehouden en Oost Gelre is aangeduid als 'weinig stedelijk'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt in de toekomstige situatie.

[9] Gelders genootschap stad en land (2024) Waardestelling Raadhuisstraat 6, 22 oktober 2024.
[10] Gelders genootschap stad en land (2024) Waardestelling Raadhuisstraat 7-9, 22 oktober 2024.
[11] Gelders genootschap stad en land (2017) Redengevende beschrijving Varsseveldseweg 8-10-12, 8 augustus 2017.
[12] CROW: Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering, 2024.

Verkeersgeneratie in de toekomstige situatie

Categorie	aantal	Max verkeersgenera-tie per woning	Verkeers-generatie
Vrijstaande woning	2	8,3	16,6
Twee-onder-één-kap-woning	2	8,0	16,0
Koopappartement 75m^2 – 100m^2	20	6,2	124,0
Totaal			**156,6**

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van afgeronde maximaal 157 verkeersbewegingen. Deze toename is beperkt. Het is hierdoor op voorhand uit te sluiten dat verkeersafwikkelingproblemen ontstaan. De locatie ligt aan een doorgaande weg, De omliggende infrastructuur heeft voldoende capaciteit voor deze hoeveelheid verkeer. Voor wat betreft verkeer worden daarom geen negatieve milieueffecten verwacht op het gebied van doorstroming en veiligheid.

Parkeren woningen

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de Nota parkeernormen van de gemeente Oost Gelre. In navolgende tabel is de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

Categorie	aantal	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte
Vrijstaande woning	2	2,1	4,2
Twee-onder-één-kap-woning	2	2,0	4,0
Koop, etage, midden	20	1,7	34
Totaal			**42,2**

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bruto parkeerbehoefte ten gevolge van de ontwikkeling 42,2 parkeerplaatsen zal betreffen. Zowel de vrijstaande woning als de twee-onder-1-kap woningen krijgen een eigen oprit. Voor het appartementengebouw wordt een parkeervoorziening aangelegd, met voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de appartementen. Voor alle nieuwe woningen zal het parkeren dus op eigen terrein worden voorzien.

Parkeren overige functies

In de Ruimtelijke Visie zijn een aantal uitgangspunten ten aanzien van parkeren opgenomen. De gemeente hanteert in verband met de bereikbaarheid normen voor parkeren. Dat betekent dat de volgende aantallen als uitgangspunt worden gehanteerd:

- Gemeentehuis: min. 80 parkeerplekken (inclusief bezoekersparkeren, laadplekken, politie en mindervaliden)
- Gemeentelijk wagenpark: 12 parkeerplekken
- Nieuwe functies voormalige school: 10 parkeerplekken

Totaal behoefte volgens normering: 102 parkeerplekken

Voorwaarde is dat zoveel mogelijk van de parkeerbehoefte rond het gemeentehuis wordt opgelost, mits ruimtelijk kwalitatief ingepast. Als uit onderzoek blijkt dat er bij de kwalitatieve inpassing alsnog een tekort aan parkeren is bij het gemeentehuis, dan kan een klein deel van de resterende parkeerbehoefte opgelost worden bij het bestaande parkeerterrein bij de sportvelden van Longa. Zo wordt voorkomen dat er in de omliggende straten geparkeerd wordt door bezoekers van de voorzieningen in het projectgebied.

Fietsparkeren

Het beoogde gebied moet op basis van de Ruimtelijke Visie uiteraard voldoende parkeergelegenheid bieden voor fietsers. De fietsenstallingen worden integraal opgenomen in het ontwerp voor de herinrichting van het gebied.

Openbaar vervoer

Tegenover de Sint Ludgerusschool ligt een bushalte. Hiermee is de locatie is per openbaar vervoer bereikbaar.

Fietsers en voetgangers

De ontwikkellocatie is op verschillende manieren te bereiken voor fietsers en voetgangers. Het projectgebied ligt in het centrum van het dorp.

4.16.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.17 Omgevingskwaliteit

4.17.1 Algemeen

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot ’omgevingskwaliteit’. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

4.17.2 Toetsing

In het project wordt de omgeving van het gemeentehuis van Lichtenvoorde heringericht. Het projectgebied wordt ingericht op een doordachte manier en met aandacht voor omgevingskwaliteit. Per saldo zorgt het project voor een verbetering van de plaatselijke omgevingskwaliteit.

4.17.3 Conclusie

Het aspect omgevingskwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 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. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De gemeente is zelf initiatiefnemer. Ze kan daardoor zelf de ruimtelijke procedure begeleiden en heeft genoeg financiële middelen om de plankosten te dragen.

5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.
Omwonenden zijn meegenomen in de verschillende fasen van de ontwikkeling van het gebied. Op 28 november 2023 en 28 maart 2024 zijn twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast worden regelmatig digitale nieuwsbrieven verstuurd waar inwoners zich voor kunnen aanmelden en worden de omwonenden op de hoogte gehouden via de gemeentepagina en de website.

Inloop 28 november 2023
Deze bijeenkomst is georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden in de buurt en het centrum. Er zijn 40 huishoudens uitgenodigd. De bijeenkomst is ook bekendgemaakt in de projectgroep Geef Lichtenvoorde Kleur. Tijdens deze eerste inloopbijeenkomst waren de verschillende studiemodellen te zien die zijn gemaakt door het stedenbouwkundig adviesbureau. Er waren modellen met vrijstaande woningen, appartementen voor jongeren en ouderen, zorgappartementen en met meer en minder parkeergelegenheid.

Aanwezigen konden reageren op de modellen. Deze reacties zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van de modellen. Van de vijf modellen bleven er uiteindelijk twee over.

Inloop 28 maart 2024
Bij deze bijeenkomst zijn de twee overgebleven voorkeursmodellen gepresenteerd. Zo'n 35 mensen hebben de modellen bekeken en een toelichting gekregen van projectmedewerkers.

Digitale nieuwsbrief
Tevens zijn op de volgende momenten digitale nieuwsbrieven verstuurd:

- 20 januari 2025
- 13 november 2024
- 4 april 2024
- 8 maart 2024
- 1 december 2023

Deze zijn nog steeds te lezen via de website: https://www.oostgelre.nl/ontwikkeling-omgeving-gemeentehuis. Hier zijn ook modellen en plannen in te zien.

Inmiddels is er ook gesproken met de bewoners die uitkijken op het huidige parkeerterrein (voormalige Rabobank).

5.2.2 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. In dit kader wordt de ruimtelijke onderbouwing voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

De stukken zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst, de GGD, de provincie en het waterschap. De opmerkingen hebben niet tot inhoudelijke aanpassing geleid,

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam