ETFAL gebiedsdekkend omgevingsplan – deelgebied ‘Kern Zieuwent’

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding en werkwijze 4
1.2 Doelstellingen 4
1.3 Ligging en begrenzing besluitgebied 4
1.4 Huidige bestemmingsplannen in het tijdelijke deel Omgevingsplan 5
1.5 Beleidskader en reikwijdte van deze onderbouwing 5
1.6 Leeswijzer 5
2. Gebiedsbeschrijving 6
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Toekomstige situatie en ambities 6
3. Beleidskader 7
3.1 Inleiding 7
3.2 Rijksbeleid 7
3.2.1 Bruidsschat 7
3.2.2 Conclusie Rijksbeleid 8
4. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 8
4.1 Inleiding 8
4.2 Toedeling functies aan locaties 8
4.2.1 Agrarisch 8
4.2.2 Bedrijf 8
4.2.3 Detailhandel 9
4.2.4 Dienstverlening 9
4.2.5 Evenement 9
4.2.6 Groen 9
4.2.7 Horeca 9
4.2.8 Landschapswaarden 9
4.2.9 Maatschappelijk 10
4.2.10 Natuur 10
4.2.11 Nutsvoorziening 10
4.2.12 Sport 10
4.2.13 Tuin 10
4.2.14 Verkeer 10
4.2.15 Wonen 11
4.3 Functieoverstijgende of beschermde gebieden 11
4.3.1 Archeologie 11

4.3.2 Bijzondere gebiedsaanduidingen 11
4.4 Fysieke leefomgeving 11
5. Uitvoerbaarheid 12
5.2 Financiële uitvoerbaarheid 12
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 12
5.3.1 Participatie 12
5.3.2 Vooroverleg ketenpartners 12
5.3.3 Ter inzage ontwerpbesluit 12
Bijlagen 13
Bijlage 1: Lijst met wijzigingen per locatie n.a.v. omgevingsvergunning BOPA of projectafwijkingsbesluit 13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en werkwijze

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor de fysieke leefomgeving. Gemeenten moeten toewerken naar één integraal omgevingsplan, waarin bestemmingsplannen, beheersverordeningen en gemeentelijke verordeningen met een ruimtelijke component worden samengebracht en geactualiseerd.

Het omzetten van alle bestaande regels naar één omgevingsplan is een omvangrijke opgave. Daarom werkt de gemeente Oost Gelre met een gebiedsgerichte aanpak. Het gemeentelijk grondgebied is hiervoor opgedeeld in kernen en buitengebied. Per deelgebied worden de geldende bestemmingsplannen en overige relevante regels omgezet naar een uniforme en toekomstbestendige regeling, passend binnen de systematiek van het omgevingsplan en digitaal raadpleegbaar via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

In januari 2025 is voor een beperkte locatie naast het gemeentehuis een basis planregelset vastgesteld in het omgevingsplan van de gemeente Oost Gelre. Deze planregels vormen het uitgangspunt voor verdere wijzigingen van het omgevingsplan. Bij elke volgende omgevingsplanwijziging wordt deze basis verder toegepast en uitgebreid, waardoor de regels uit het omgevingsplan geleidelijk voor een steeds groter deel van het gemeentelijk grondgebied gaan gelden.

Voor de eerste fase van deze aanpak is gekozen voor het deelgebied ‘Kern Zieuwent’. Met deze omgevingsplanwijziging wordt de bestaande planologische regeling voor dit deelgebied omgezet naar het omgevingsplan. Daarbij wordt de basis planregelset toegepast en, waar nodig, aangevuld voor de specifieke situatie in Zieuwent. Hiermee ontstaat een actuele, consistente en digitaal raadpleegbare set regels die aansluit bij de uitgangspunten van de Omgevingswet. Tegelijkertijd vormt deze stap een vervolg in de stapsgewijze uitbreiding van de basis planregelset naar de overige kernen en het buitengebied.

1.2 Doelstellingen

De planologische regeling voor het deelgebied ‘Kern Zieuwent’ is vastgelegd in het tijdelijk omgevingsplan en is voornamelijk gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn meerdere postzegelbestemmingsplannen vastgesteld, waaronder ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’. Deze bestemmingsplannen worden betrokken bij het deelgebied ‘Kern Zieuwent’.

Het doel van het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, deelgebied ‘Kern Zieuwent’ is het vastleggen van een juridisch-planologische regeling. Het wijzigingsbesluit is gebaseerd op de feitelijk aanwezige functies in Zieuwent en heeft een conserverend karakter. Op locaties waar meer functies mogelijk zijn dan de bestaande feitelijke functies, hebben we zoveel mogelijk de bestaande mogelijkheden behouden.

1.3 Ligging en begrenzing besluitgebied

Dit wijzigingsbesluit heeft betrekking op het deelgebied ‘Kern Zieuwent’. Voor de begrenzing van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’, met daarbij de uitgevoerde ontwikkelingen aan de rand van Zieuwent, als uitgangspunt genomen.

Algemene uitgangspunten:

- De plangrenzen uit het bestemmingsplan worden aangehouden;
- de bestaande ruimtelijke structuur vormt het uitgangspunt;
- bestaande bouwvlakken worden behouden;
- verleende BOPA-vergunningen en projectafwijkingen worden deels opgenomen in het omgevingsplan;
- bestaande goot- en bouwhoogten worden overgenomen uit het bestemmingsplan;
- kleine fouten in functies worden gecorrigeerd;
- toekomstige ontwikkelingen worden niet meegenomen.

1.4 Huidige bestemmingsplannen in het tijdelijke deel Omgevingsplan

De volgende bestemmingsplannen, nu onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Oost Gelre, vormen de basis voor het wijzigingsbesluit voor het deelgebied ‘Kern Zieuwent’:
- Bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’
- Bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’
- Bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent’

Daarnaast worden de relevante verleende omgevingsvergunningen en projectafwijkingsbesluiten opgenomen in het gebiedsdekkend omgevingsplan voor het deelgebied ‘Kern Zieuwent’. Het gaat in dit geval om omgevingsvergunningen die invloed hebben op toegekende functies, bouwvlakken, bouwhoogtes etc. De lijst met locaties waar een wijziging plaatsvindt is terug te vinden in bijlage 1. Ook worden er fouten hersteld uit bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’. Op diverse locaties zijn bouwaanduidingen toegevoegd die overeenkomen met de werkelijke situatie.

1.5 Beleidskader en reikwijdte van deze onderbouwing

Het gebiedsdekkend omgevingsplan voor deelgebied ‘Kern Zieuwent’ betreft een omzetting van de geldende bestemmingsplannen naar één omgevingsplan. Daarbij is gekozen voor een beleidsneutrale benadering. Dit houdt in dat geen nieuwe ontwikkelingen of activiteiten mogelijk worden gemaakt en dat bestaande planologische rechten en situaties zoveel mogelijk ongewijzigd worden overgenomen. Het plan heeft daarmee een conserverend karakter.

Gelet op dit uitgangspunt is ervoor gekozen om in deze ruimtelijke onderbouwing niet uitgebreid in te gaan op het volledige beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Een volledige beschrijving en toetsing van alle relevante beleidsstukken is in dit geval niet noodzakelijk, aangezien het omgevingsplan geen nieuwe ruimtelijke keuzes of ontwikkelingen bevat die een hernieuwde afweging aan beleid vereisen.

De bestaande situaties en activiteiten die in dit omgevingsplan zijn opgenomen, zijn in het verleden reeds beoordeeld. Bij de verlening van vergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen heeft toetsing plaatsgevonden aan het destijds geldende beleid. Dit omgevingsplan neemt deze reeds toegestane en beoordeelde situaties over.

Alleen waar dat van belang is voor de opzet en toelichting van het plan, wordt beleid op hoofdlijnen benoemd. Een uitgebreide inhoudelijke toetsing per beleidsdocument blijft achterwege, omdat dit geen invloed heeft op de inhoud van dit conserverende plan.

1.6 Leeswijzer

Het omgevingsplan is opgebouwd uit verschillende onderdelen: de weergave op de kaart, de regels en de toelichting. Het gehele omgevingsplan is raadpleegbaar via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het DSO zorgt ervoor dat alle functies uit het omgevingsplan op één plek zichtbaar worden. Deze functies zijn door middel van werkingsgebieden zichtbaar op de kaart, welke vervolgens gekoppeld zijn aan juridische regels. Per functie wordt in de juridische regels weergegeven welke activiteiten toegestaan zijn.

In deze toelichting worden de functies die van toepassing zijn op deelgebied ‘Kern Zieuwent’ nader toegelicht.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het dorp Zieuwent is gelegen aan de noordwestkant van de kern Lichtenvoorde, ten noorden van het kerkdorp Harreveld en ten oosten van het kerkdorp Mariënvelde.

Het silhouet van het dorp wordt met name bepaald door woningen, de monumentale Rooms-Katholieke Kerk met de daarbij behorende pastorie en voorzieningen in de vorm van detailhandel en sport.

Woningbouw overheerst het dorp. De meeste woningen zijn vrijstaande of twee-onder-een kap woningen. Ook zijn enkele woningen in rij gebouwd. Bebouwing van enkele bouwlagen is niet in dit dorp aanwezig. Aan de Dorpstraat zijn de winkels, de horeca en de meeste maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Ten noorden van het dorp zijn enkele bedrijven aanwezig.

Ten westen van het dorp bevinden zich de velden van voetbalvereniging RKZVC met aansluitend de begraafplaats. In het noordoosten van het dorp bevindt zich het SourcyCenter, een sportgerelateerde multifunctionele accommodatie.

De Dorpsstraat is de belangrijkste verkeersader van het dorp. Tezamen met de Harreveldseweg en de Zegendijk vormen deze wegen de directe verbinding met het omliggende gebied. In deze wegen zijn verkeersremmende maatregelen aangebracht. De maximaal toegestane snelheid in de bebouwde kom is 30 km/uur.
Het dorp heeft redelijke verbindingen door middel van het openbaar vervoer. Met de buurtbus zijn diverse bestemmingen te bereiken.
De afstanden binnen het dorp zijn gering. De inrichting van de wegen is afgestemd op langzaam verkeer zodat fietsen en lopen relatief veilig kunnen plaatsvinden.

Het kerkdorp Zieuwent is gelegen in een relatief open gebied. De randen van het dorp worden gekenmerkt door openheid en zijn voorzien van geringe begroeiing. Met name in het zuiden en in het westelijk deel in de nabijheid van de sportvelden is afscheidend groen aanwezig.

In de kern is geen groenstructuur aanwezig. Alleen rondom de kerk en de voormalige begraafplaats tegenover de kerk is groen ingericht. Verder bestaat het groen in de kern voornamelijk uit tuingroen. Langs enkele straten zijn bomenrijen aanwezig. In het algemeen zijn weinig bomen in de kern aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie en ambities

In de Omgevingsvisie ‘Groen en verbonden Oost Gelre 2040’ liggen de ambities voor de lange termijn vast. Op 19 september 2023 is deze visie vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oost Gelre. In deze omgevingsvisie beschrijft de gemeente hoe ze kijkt naar de ontwikkeling van de gemeente, welke kansen en uitdagingen er zijn en hoe we daarmee om willen gaan. Dit wordt gedaan door middel van 5 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 resulteren in vier gebiedstypen: grote kernen, kleine kernen, plekken waar u werkt en het buitengebied.

Een aantal doelen uit de omgevingsvisie moet worden vertaald in het omgevingsplan om erop te kunnen sturen en er juridisch aan te kunnen toetsen. Het omgevingsplan geeft duidelijkheid over de mogelijke functies en activiteiten per locatie. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de gebruiksmogelijkheden van locaties en de wijze waarop activiteiten zijn toegestaan (bijvoorbeeld altijd, met een melding, of met een vergunning).

Niet alle doelen worden in het omgevingsplan vastgelegd. Daarnaast zijn niet alle doelen relevant wanneer het gaat om deelgebied ‘Kern Zieuwent’.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1.5 betreft dit gebiedsdekkend omgevingsplan een omzetting van de geldende bestemmingsplannen naar één omgevingsplan. Het plan heeft daarmee een conserverend karakter. Om die reden is een volledige beschrijving en toetsing van alle bestaande beleidsstukken niet noodzakelijk.

In dit hoofdstuk wordt daarom uitsluitend ingegaan op de voor dit omgevingsplan relevante onderdelen van het beleid. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan de bruidsschat, aangezien deze van belang is voor de inhoud en toepassing van het gebiedsdekkend omgevingsplan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Bruidsschat

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikt iedere gemeente over een tijdelijk omgevingsplan. In hoofdstuk 22 van dit plan zijn de zogenoemde bruidsschatregels opgenomen. Dit betreft een omvangrijke set voormalige rijksregels die onder het nieuwe stelsel op gemeentelijk niveau kunnen worden gewijzigd. De bruidsschat is via het Invoeringsbesluit Omgevingswet van rechtswege toegevoegd aan het tijdelijk omgevingsplan, om te voorkomen dat in de overgangsfase een regelgevend gat ontstaat doordat landelijke regelingen zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer, het Bouwbesluit 2012 en het Besluit omgevingsrecht gelijktijdig vervallen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De bruidsschat omvat ongeveer 600 bestaande rijksregels, waaronder bepalingen over milieubelastende activiteiten, vergunningvrij bouwen, geluid, geur, emissies, lozingen en diverse gebruiks- en bouwactiviteiten. Deze regels zijn beleidsarm overgezet: inhoudelijk grotendeels ongewijzigd, maar aangepast aan de terminologie en systematiek van de Omgevingswet. Daarmee fungeert de bruidsschat als tijdelijk omgevingsplanrecht van rijkswege totdat gemeenten deze regels vervangen, aanpassen of laten vervallen.

De regels gelden onmiddellijk en gebiedsdekkend, maar zijn bedoeld als tijdelijke voorziening. Gemeenten mogen de bruidsschat wijzigen, integraal verwerken of per locatie laten vervallen, mits dit conform de eisen voor wijziging van het omgevingsplan gebeurt (waaronder het voldoen aan instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl). Het Rijk verplicht geen directe omzetting: de uiteindelijke integratie of vervanging van de bruidsschatregels moet uiterlijk in 2031 zijn afgerond, in lijn met de wettelijke overgangstermijnen die gelden voor de totstandkoming van een volledig nieuw omgevingsplan.

In het omgevingsplan voor deelgebied ‘Kern Zieuwent’ zullen we de bruidsschatregels deels vervangen. Dit betreft met name de bouwregels uit de bruidsschat. Deze worden vervangen door de bouwregels uit Hoofdstuk 6 van het omgevingsplan. Deze regels zijn al door de raad vastgesteld en zijn nu al van toepassing op een aantal ontwikkellocaties in de gemeente. Deze zullen naar de toekomst toe de standaard vormen voor de hele gemeente. Zieuwent is de eerste woonkern waarvoor deze regels integraal gaan gelden.

De bouwregels van Hoofdstuk 6 van het omgevingsplan zijn grotendeels een kopie van de bruidsschatregels, maar er zijn een aantal wijzigingen aangebracht. Met name voor bijbehorende bouwwerken (schuurtjes, aanbouwen, bergingen e.d.) wijken de regels af. De regels zijn in het nieuwe omgevingsplan versimpeld en zijn in de praktijk een samenvoeging van de bruidsschatregels, de bestaande bestemmingsplanregels en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan (de zogenaamde “kruimelgevallen') zoals we die al jaren hanteren. De bouwregels van Hoofdstuk 6 zijn in overeenstemming met de eisen van het Bkl.

Nieuw in het omgevingsplan Zieuwent is dat we op de omgevingsplankaart het “achtererfgebied” zichtbaar hebben gemaakt. De term “achtererfgebied” is in de praktijk voor de inwoner erg belangrijk omdat op basis daarvan (mede) bepaald wordt waar wel/niet bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden.
Op basis van de bruidsschat (H22 van het omgevingsplan) moest het achtererf bepaald worden met een definitie. Deze definitie is in veel situaties goed bruikbaar (bijvoorbeeld bij rijwoningen), maar met name bij hoeksituaties en situaties waarbij woningen aan meerdere kanten deels omsloten zijn door openbaar gebied (paden, groen), bestond er in de praktijk nog regelmatig onduidelijkheid. Door gewoon een gebied op te nemen op de kaart, kan hier geen onduidelijkheid meer over bestaan.

3.2.2 Conclusie Rijksbeleid

Door middel van dit wijzigingsbesluit worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nationale belangen of instructieregels uit het Bkl raken.

4. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

4.1 Inleiding

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt geregeld door middel van de regels van het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, deelgebied ‘Kern Zieuwent’’. Bij de regels hoort ook een algemene en een artikelsgewijze toelichting. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de toedeling van functies aan locaties tot stand is gekomen. In dit plan wordt uitsluitend vastgelegd welke functies hier kunnen worden toegelaten. Dat betekent niet dat andere functies automatisch zijn uitgesloten of dat de genoemde functies alleen op deze plek zouden kunnen. Voor het mogelijk maken van andere functies, of voor het realiseren ervan op een andere locatie, is wel een aparte juridisch-planologische afweging nodig. In zo’n procedure moet duidelijk worden onderbouwd dat de functie passend is, dat de locatie daarvoor geschikt is en dat de keuze bijdraagt aan een zorgvuldige, evenwichtige verdeling van functies over de verschillende gebieden.

4.2 Toedeling functies aan locaties

4.2.1 Agrarisch

Agrarische functies zijn in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). In dit bestemmingsplan gaat het om één locatie met een agrarische functie aan de rand van Zieuwent. Daarnaast is er sprake van gronden met een agrarische functie in het bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’. Deze percelen worden ook meegenomen in dit wijzigingsbesluit.

4.2.2 Bedrijf

Bedrijfsfuncties zijn in de basis overgenomen uit de bestemmingsplannen ‘Kern Zieuwent 2015’ en ‘Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). Bestaande bedrijven die in het kader van dat bestemmingsplan zijn toegestaan, blijven toegestaan op de daarvoor aangewezen locaties. In het bestemmingsplan waren functieaanduidingen aanwezig die specifieke vormen van bedrijven toelieten en aangaven welke milieucategorieën toelaatbaar waren. In het omgevingsplan krijgen de locaties waar deze functieaanduidingen van toepassing waren een werkingsgebied. De milieucategorieën worden aangeduid met een werkingsgebied ‘Bedrijf met een categorie’ en de specifieke bedrijfsvormen worden aangeduid met een werkingsgebied ‘Specifieke vorm van bedrijf’.

Bij de omzetting van de regels sluiten we aan bij de bedrijven en milieucategorieën die in het bestaande bestemmingsplan zitten. Een verschil ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan is wel dat de term “bestaande bedrijven”, waarbij “bestaande” gekoppeld was aan de bedrijven die op een peildatum aanwezig waren, niet meer terugkomt. Nadeel van deze systematiek was immers dat altijd ook één of meerdere dossiers moesten worden

geraadpleegd om te zien welke activiteiten waren toegestaan. In plaats daarvan kiezen we er voor om de legale bedrijfsactiviteiten die aanwezig zijn specifiek in het omgevingsplan te benoemen of de locatie te koppelen aan een bedrijfscategorie.

4.2.3 Detailhandel

Detailhandelsfuncties zijn in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties krijgen een werkingsgebied ‘detailhandel’. Hier wordt, afhankelijk van de functieaanduiding in het bestemmingsplan, een nadere specificatie aan toegevoegd. Waar in het bestemmingsplan een functieaanduiding ‘supermarkt’ aanwezig was, wordt dat in het omgevingsplan een werkingsgebied ‘Detailhandel – supermarkt’.

De volgende werkingsgebieden zijn in het kader van de detailhandelsfunctie aanwezig in deelgebied ‘Kern Zieuwent’:

- ‘Detailhandel’
- ‘Detailhandel – supermarkt’

4.2.4 Dienstverlening

Dienstverleningsfuncties zijn in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties krijgen een werkingsgebied ‘Dienstverlening’ of ‘Dienstverlening – bestaand’, wanneer uitsluitend de bestaande dienstverleningsfunctie is toegestaan. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komt in het kader van de dienstverleningsfunctie alleen het werkingsgebied ‘Dienstverlening’ voor.

4.2.5 Evenement

In dit wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, deelgebied Kern Zieuwent’ zijn geen evenementfuncties opgenomen. Deze functie is gereserveerd voor toekomstige wijzigingsbesluiten. Wel zit in de verkeersfunctie de algemene mogelijkheid om evenementen te organiseren zoals de bestaande kermis.

4.2.6 Groen

Groenfuncties zijn in de basis overgenomen uit de bestemmingsplannen ‘Kern Zieuwent 2015’ en ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’. De locaties krijgen een werkingsgebied ‘groen’. Hier kan een nadere specificatie aan worden gegeven wanneer het gaat over bijvoorbeeld dierenverblijven, kleinschalig agrarisch gebruik of volkstuinen. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen alleen locaties met het werkingsgebied ‘Groen’ voor.

4.2.7 Horeca

Horecafuncties zijn in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). Waar in het bestemmingsplan een lijst met horeca-activiteiten als bijlage werd toegevoegd, worden in het omgevingsplan de categorieën 1, 2 of 3 aan het werkingsgebied toegevoegd. Daarnaast kan worden aangegeven of er sprake is van ondersteunende horeca of daghoreca. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen in het kader van de horecafunctie de volgende werkingsgebieden voor:

- ‘Horeca – 1’
- ‘Horeca – 2’

4.2.8 Landschapswaarden

Locaties met de functie ‘Landschapswaarden’ zijn in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ is één locatie waar deze functie aanwezig is. In het bestemmingsplan had deze locatie de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’. In het omgevingsplan krijgt deze locatie het werkingsgebied ‘Landschapswaarden - 1 (agrarisch met waarden)’. Daarnaast zijn er verschillende andere werkingsgebieden die horen bij de functie ‘Landschapswaarden’. Deze komen in deelgebied ‘Kern Zieuwent’ echter niet voor.

4.2.9 Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties krijgen een werkingsgebied ‘Maatschappelijk’. Hier wordt een nadere specificatie aan gegeven, afhankelijk van de soort functie. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen in het kader van de maatschappelijke functie de volgende werkingsgebieden voor:

- ‘Maatschappelijk – begraafplaats’
- ‘Maatschappelijk – gezondheidszorg’
- ‘Maatschappelijk – onderwijs’
- ‘Maatschappelijk – religie’

4.2.10 Natuur

Natuurfuncties zijn in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties krijgen een werkingsgebied ‘Natuur’, maar niet overal. Een aantal gronden hebben eerder een natuurfunctie gekregen, maar zijn feitelijk in gebruik als groenstrook. Daarom hebben we hier een functie ‘groen’ toegewezen. Het gaat om de groenstrook rondom het perceel aan Ruurloseweg 4b te Zieuwent.

4.2.11 Nutsvoorziening

Locaties met de functie ‘Nutsvoorziening’ worden in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan), waar deze locaties een bestemming ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’. De locaties krijgen een werkingsgebied ‘Nutsvoorzieningen’ of ‘Antennemast’, afhankelijk van de soort nutsvoorziening. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen uitsluitend locaties voor met het werkingsgebied ‘Nutsvoorzieningen’.

4.2.12 Sport

Locaties met de functie ‘Sport’ worden in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties krijgen een werkingsgebied ‘Sport’. Hier kan een nadere specificatie aan worden gegeven wanneer het gaat om maneges en sporthallen. Deze locaties krijgen de werkingsgebieden ‘Sport – manege’ of ‘Sport – sporthal’. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen in het kader van de sportfunctie de volgende werkingsgebieden voor:

- ‘Sport’
- ‘Sport – sporthal’

4.2.13 Tuin

Locaties met de functie ‘Tuin’ worden in de basis overgenomen uit de bestemmingsplannen ‘Kern Zieuwent 2015’, ‘Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent’ en ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties krijgen een werkingsgebied ‘Tuin’.

4.2.14 Verkeer

Locaties met de functie ‘Verkeer’, of ‘Verkeer – verblijfsgebied’ worden in de basis overgenomen uit de bestemmingsplannen ‘Kern Zieuwent 2015’ en ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties krijgen een werkingsgebied ‘Verkeer’, ‘Parkeerterrein’, ‘Specifieke vorm van verkeer – standplaats’, ‘Verkeer – railverkeer’ of ‘Tunnel’.
Wat wel wijzigt ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ zijn de standplaatsen. In het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ zijn standplaatsen bij recht toegestaan in de bestemming ‘verkeer’. In het gebiedsdekkend omgevingsplan zijn alleen incidentele standplaatsen toegestaan. Permanente standplaatsen krijgen een eigen werkingsgebied: ‘Verkeer – standplaats’. In Zieuwent bevindt dit gebied zich op het plein voor de kerk.
In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen de volgende werkingsgebieden voor:

- ‘Verkeer’

- ‘Specifieke vorm van verkeer – standplaats’

4.2.15 Wonen

Locaties met de functie ‘Wonen’ worden in de basis overgenomen uit de bestemmingsplannen ‘Kern Zieuwent 2015’, ‘Buitengebied herziening Dorpsstraat (ong.) Zieuwent’ en ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). Omdat deelgebied ‘Kern Zieuwent’ een gebied binnen de bebouwde kom betreft, zullen de locaties een werkingsgebied ‘Wonen – binnen de bebouwde kom’ krijgen. Daarnaast zijn er, afhankelijk van de woonvorm, andere werkingsgebieden mogelijk. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen de volgende werkingsgebieden voor:

- ‘Wonen – binnen de bebouwde kom’
- ‘Wonen – bedrijfswoning’
- ‘Wonen – functionele binding’

4.3 Functieoverstijgende of beschermde gebieden

4.3.1 Archeologie

Locaties met de functie ‘Archeologie’ worden in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie’ uit 2022 (nu tijdelijk deel omgevingsplan). Dit parapluplan bevat zes verschillende waardes, die als werkingsgebieden in het omgevingsplan worden opgenomen. Het gaat om de volgende werkingsgebieden:

- ‘Waarde – archeologisch waardevol gebied 1’
- ‘Waarde – archeologisch waardevol gebied 2’
- ‘Waarde – archeologisch verwachtingsgebied 1’
- ‘Waarde – archeologisch verwachtingsgebied 2’
- ‘Waarde – archeologisch verwachtingsgebied 3’
- ‘Waarde – archeologisch verwachtingsgebied 4’

Niet elke locatie hoeft een archeologische functie te hebben. Wanneer in het verleden door middel van archeologisch onderzoek is uitgesloten dat het gebied archeologische waarden heeft, krijgt het gebied geen archeologische functie.

4.3.2 Bijzondere gebiedsaanduidingen

In het omgevingsplan worden gebieden aangewezen met te beschermen waarden en gebieden waar op basis van een functie beperkingen gelden. Het aanwijzen van deze gebieden heeft een signaleringsfunctie en geeft overzicht over aanvullende regels op een locatie. Locaties met bijzondere gebiedsaanduidingen worden in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ (nu tijdelijk deel omgevingsplan). De locaties met een bijzondere gebiedsaanduiding krijgen een werkingsgebied afhankelijk van het type gebiedsaanduiding. In deelgebied ‘Kern Zieuwent’ komen de volgende werkingsgebieden voor:

- ‘Gemaal’
- ‘Leiding – riool’
- ‘Gasdruk meet- en regelstation’

4.4 Fysieke leefomgeving

Deze omgevingsplanwijziging maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De overgang van bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ naar het omgevingsplan vindt beleidsneutraal plaats. De milieuregels uit de bruidsschat hebben deels wel plek gekregen in het omgevingsplan, maar gelden vooralsnog alleen op het gebied van 1,5m^2 voor het gemeentehuis waar de basis planregelset van toepassing is. In deze omgevingsplanwijziging spelen de milieuregels nog geen rol.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontwikkelingen in deze wijziging zijn opgenomen die invloed kunnen hebben op de verschillende onderwerpen uit de fysieke leefomgeving.

5. Uitvoerbaarheid

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Omgevingswet geldt dat kosten die samenhangen met investeringen in publieke voorzieningen, en die het gevolg zijn van ruimtelijke ontwikkelingen, op de initiatiefnemer(s) moeten worden verhaald. Dit is geregeld in paragraaf 13.6 van de Omgevingswet. Kostenverhaal kan plaatsvinden via een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke route.
Deze verplichting is alleen van toepassing wanneer sprake is van bouw- of gebruiksactiviteiten die zijn aangewezen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Hieronder vallen onder andere:

- de realisatie van een woning, kantoor of bedrijfsgebouw;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m²;
- het omzetten van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie, waarbij sprake is van minimaal tien woningen.

In deze gevallen wordt kostenverhaal toegepast. Het is niet toegestaan om een activiteit die onder de kostenverhaalsregeling valt uit te voeren voordat de verschuldigde kosten zijn voldaan. Indien dit toch gebeurt, kan handhavend worden opgetreden.

Het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, deelgebied ‘Kern Zieuwent’’ maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor kostenverhaal verplicht is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Participatie

Het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, deelgebied ‘Kern Zieuwent’’ is een technische omzetting van bestaande bestemmingsplannen naar de plansystematiek van een omgevingsplan. Dit betekent dat de bestaande planologische mogelijkheden grotendeels zijn behouden, tenzij het fouten betrof. Er is daarom geen sprake van nieuwe mogelijkheden. Er is geen uitgebreid participatietraject doorlopen ter voorbereiding van dit omgevingsplan. Belanghebbenden worden op de hoogte gebracht door middel van het gemeenteblad van de gemeente Oost Gelre.

5.3.2 Vooroverleg ketenpartners

In het kader van het opstellen van de basis planregelset zijn de relevante ketenpartners betrokken. Het gaat hier om de Provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel en de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.
In het kader van het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, deelgebied ‘Kern Zieuwent’’ worden deze ketenpartners opnieuw bij het proces betrokken. Het ontwerp-omgevingsplan wordt actief toegestuurd aan de ketenpartners. Zij krijgen binnen de ter inzage termijn de gelegenheid om te reageren.

5.3.3 Ter inzage ontwerpbesluit

Het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Oost Gelre, deelgebied ‘Kern Zieuwent’’ wordt voor iedereen via het DSO ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Binnen deze periode kan iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze inbrengen tegen dit wijzigingsbesluit.

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst met wijzigingen per locatie n.a.v. omgevingsvergunning BOPA of projectafwijkingsbesluit

Locatie werkzaamheid	Toegekend adres	Werkzaamheid	Datum verleend
Harreveldseweg 39, Zieuwent	-	Verbouwen pastorie naar woon-zorg initiatief	11-12-2020
Tillers Maat, Zieuwent	Tillers Maat 22, Zieuwent	Bouwen helft van een dubbele woning	29-08-2024
Tillers Maat, Zieuwent	Tillers Maat 22a, Zieuwent	Bouwen helft van een dubbele woning	29-08-2024
Harreveldseweg 21 t/m 37, Zieuwent	Harreveldseweg 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 33a, 35 en 37, 7136 LW Zieuwent	Slopen 9 bestaande woningen voor bouwen 10 levensloopbestendige woningen	17-12-2024