Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Wijzigen Omgevingsplan (WOP) gemeente Oost Gelre:

Planologisch toestaan van 3 extra woningen op het erf aan de Steenbraakweg 1 Groenlo.



Project:
Planologisch toestaan van 3 extra woningen op het erf aan Steenbraakweg 1 Groenlo

Versie mei 2026

Opdrachtgever:

Mevr. M.J.B.F. ten Have-Klein Avinck
Steenbraakweg 1
7141 LH Groenlo

Uitgevoerd door:

Plan B Omgevingsadvies en Landschap
Drs. ing. Björn Domhof
Werenfriedstraat 4
7136 LZ Zieuwent

domhofbjorn@gmail.com
06-19292768

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Projectgebied 5
1.3 Geldende regeling 7
1.4 Leeswijzer 8
2 Huidige situatie 10
2.1 Beschrijving huidige situatie 10
3 Voorgenomen ontwikkeling 12
3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling 12
3.2 Beschrijving strijdigheid 14
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid 15
3.4 Conclusie 17
4 Toetsing aan beleid 18
4.1 Toetsing gemeentelijk beleid 18
5 Fysieke leefomgeving 22
5.1 Geluid 22
5.2 Luchtkwaliteit 26
5.3 Geur 29
5.4 Trillingen 31
5.5 Bodemkwaliteit 31
5.6 Water 34
5.7 Mobiliteit en parkeren 38
5.8 Omgevingsveiligheid 40
5.9 Natuur 45
5.10 Cultureel erfgoed en archeologie 51
5.11 Milieuzonering 55
5.12 Duurzaamheid 60

5.13 Gezondheid 61
5.14 Milieubelastende activiteiten 62
5.15 Ladder voor duurzame verstedelijking / behoefte 63
5.16 Toetsing mer-beoordeling 65
6 Beperkingengebieden 67
7 Wijzigen omgevingsplan 68
8 Uitvoerbaarheid 70
8.1 Economische uitvoerbaarheid 70
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 70
9 Conclusie 72
Bijlagen 73

1-1 bestaande situatie
1-2 schets gewenste situatie
2 Bodemonderzoek
2-1 Beoordeling ODA bodem
3 Inpassingsplan Steenbraakweg 1
3-1 Beplanting en beheer
4 Akoestisch rapport
4-1 Geluid omliggende bedrijven
4-2 Beoordeling ODA Geluid
5 Quickscan natuurwaarden
5-1 Vervolgonderzoek natuurwaarden (@volgt zsm)
6 Stikstofparagraaf
6-1 Aeriusberekening ontwikkelfase
6-2 Aeriusberekening Gebruiksfase
6-3 Beoordeling ODA Stikstof
7 Archeologisch onderzoek, verkennend
7-1 Beoordeling ODA Archeologie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Steenbraakweg 1 te Groenlo is een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning gelegen. Deze varkenshouderij is inmiddels gestaakt.

Initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsvoering definitief te staken om vervolgens 'Rood-voor Rood' toe te passen op deze locatie. Er kan op deze locatie meer dan 1.800 m^2 aan vrijkomende bebouwing worden gesloopt. Verder verdwijnt het foliemestbassin (ca. 350 m^2) en de kuilplaten (ruim 400 m^2)



Figuur 1: overzichtssituatie planlocatie (bron: bagviewer, kadaster)

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011'en de bijbehorende reparatieplannen (onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Oost Gelre).

Het realiseren van 3 extra woningen op deze locatie is in strijd met het geldend omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan is daarom nodig om het plan mogelijk te maken. De gemeente Oost Gelre heeft aangegeven positief tegenover het plan te staan.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten om, onder voorwaarden en maatwerk, medewerking te verlenen aan het verzoek.

Deze ontwikkelingen aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo kunnen mogelijk worden gemaakt door middel van het wijzigen van het omgevingsplan.

Waarbij wordt beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toewijzing van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Projectgebied

Het plangebied aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo is gelegen in het buitengebied van Groenlo. De locatie aan de Steenbraakweg 1 is aangemerkt met een agrarische functie.

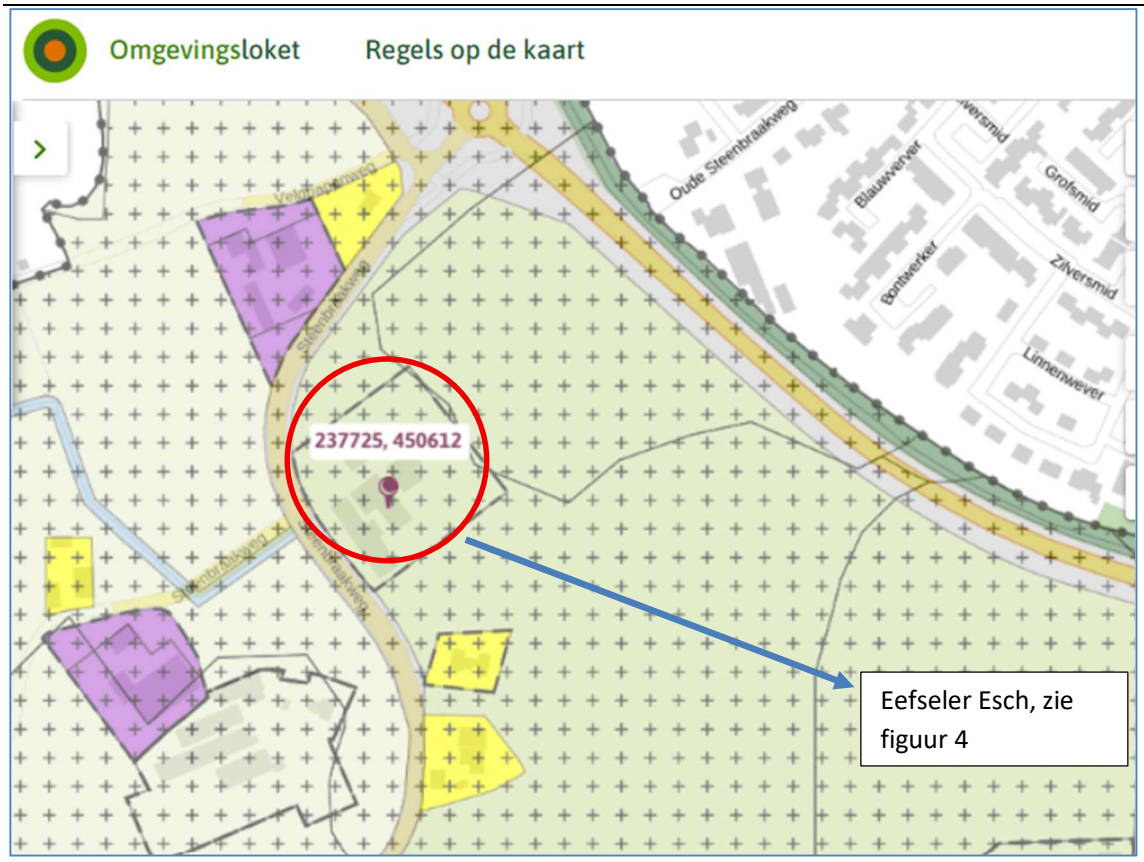
De betreffende locatie is kadastraal bekend als gemeente Groenlo, met perceelnummers 5691, 6517 en 7622 (gedeeltelijk).

De gezamenlijke oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 14.680 m^2, zie onderstaande figuur.



Figuur 2: ligging plangebied met globaal gemeten oppervlakte (bron: Bagviewer)

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Groenlo.



Figuur 3: ligging planlocatie in haar omgeving met pijl naar locatie nieuwe woonwijk, Eefseler Esch.

Ten oosten van de planlocatie wordt op een afstand van meer dan 250 meter, een nieuwe woonwijk gerealiseerd, de Eefseler Esch (zie figuur 4).



Figuur 4: Nieuwe woonwijk Eefseler Esch, ten oosten van planlocatie (zie ook figuur 3)

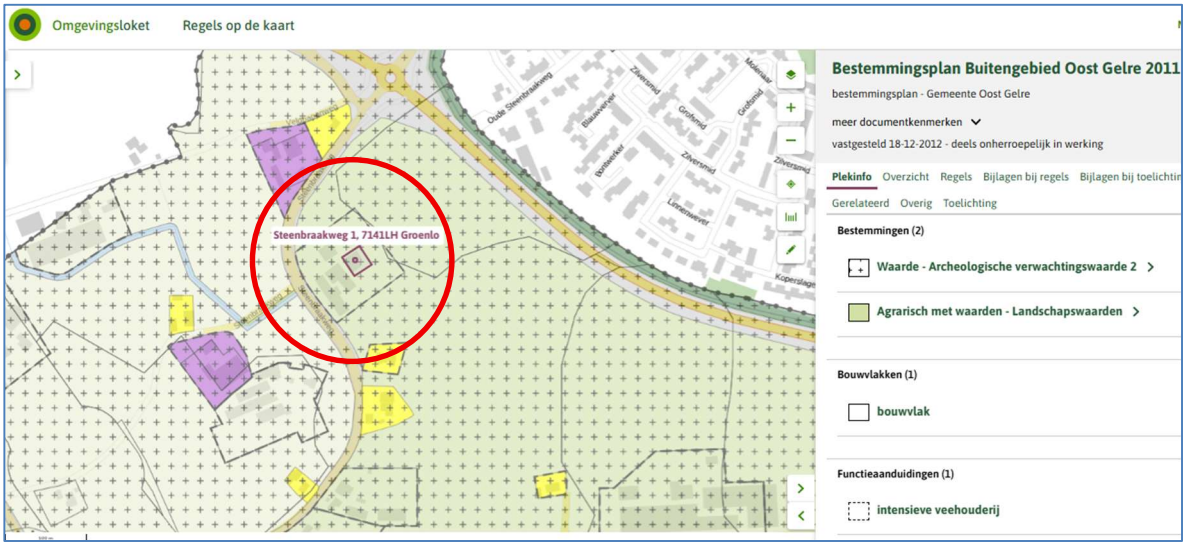
1.3 Geldende regeling

Op het perceel aan de Steenbraakweg 1 is een agrarisch bedrijf gevestigd.

Binnen het bestemmingsplan (dat onderdeel is van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre), Buitengebied Oost Gelre 2011' en de bijbehorende reparatieplannen is voor de Steenbraakweg 1 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen, met daarbij een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Ook gelden de enkelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'.

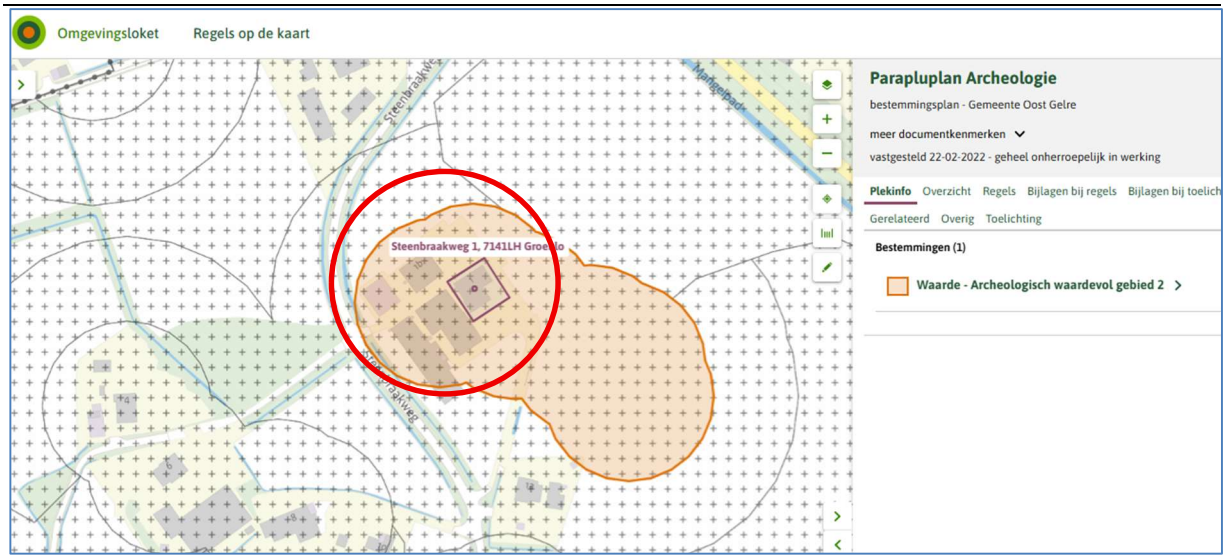
Verder is een agrarisch bouwvlak opgenomen.



Figuur 5: uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011'en de bijbehorende reparatieplannen, opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre. In rood om het plangebied.

Binnen het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" (vastgesteld d.d. 22 februari 2022, tevens onderdeel van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre) is voor de Steenbraakweg 1 een archeologische waarde opgenomen: - 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2' (zie figuur 6);

Een 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied 2', houdt in dat er voor werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 50 m^2, een vergunningplicht geldt.



Figuur 6: uitsnede uit bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre.

Omgevingsplan gemeente Oost Gelre
Per 1 januari 2024 geldt het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Oost Gelre (laatst gewijzigd op 10 april 2026), waarin de geldende, hiervoor beschreven bestemmingsplannen met de daarin genoemde functies (bestemmingen) zijn opgenomen.

Huidige aanvraag
De huidige aanvraag ziet op het planologisch toestaan van 3 extra woningen (met inpandig bijgebouw) op het erf. Die activiteit past niet in het huidige Omgevingsplan, maar kan mogelijk worden gemaakt door middel van maatwerk en het wijzigen van het omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de plannen aan de Steenbraakweg 1 beschreven.

In Hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie op de planlocatie beschreven. In Hoofdstuk 3 van deze onderbouwing wordt de voorgenomen ontwikkeling, de toekomstige situatie in het plangebied, beschreven. De strijdigheid met de regels komt aan bod. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 het beleidskader van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oost Gelre uiteen gezet. Hoofdstuk 5 gaat over de fysieke leefomgeving en de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op eventueel aangewezen beperkingsgebieden.

In Hoofdstuk 7 wordt beschreven op welke wijze het omgevingsplan wordt gewijzigd.

In Hoofdstuk 8 volgt een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van overleg en terinzagelegging. In Hoofdstuk 9 volgt de conclusie.

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

Aan Steenbraakweg 1 ligt een agrarisch bouwperceel waarop een agrarisch bedrijf (varkensbedrijf) is gevestigd. Op het terrein bevindt zich één bedrijfswoning.

De eigenaresse wil de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief staken en de stallen slopen. Het in het bestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwvlak meet 1,13 ha.

De volgende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gesloopt:
- Stal + aanbouwen: 683 m^2;
- Stal + aanbouwen: 773 m^2;
- Stal van 355 m^2;
- Mestbassin van 351 m^2 (bouwwerk geen gebouw zijnde);
- 2 kuilplaten van totaal circa 410 m^2.

In totaal wordt er 683 m^2 + 773 m^2 + 355 m^2 = 1.811 m^2 aan gebouwen gesloopt (zie ook onderstaande figuur 7).

Daarnaast wordt er ca. 410 m^2 aan kuilplaten en een mestbassin van ca. 351 m^2 (bouwwerken geen gebouw zijnde) verwijderd. Door het slopen van de gebouwen en bouwwerken komen sloopmeters beschikbaar voor de Rood-voor Rood-regeling.



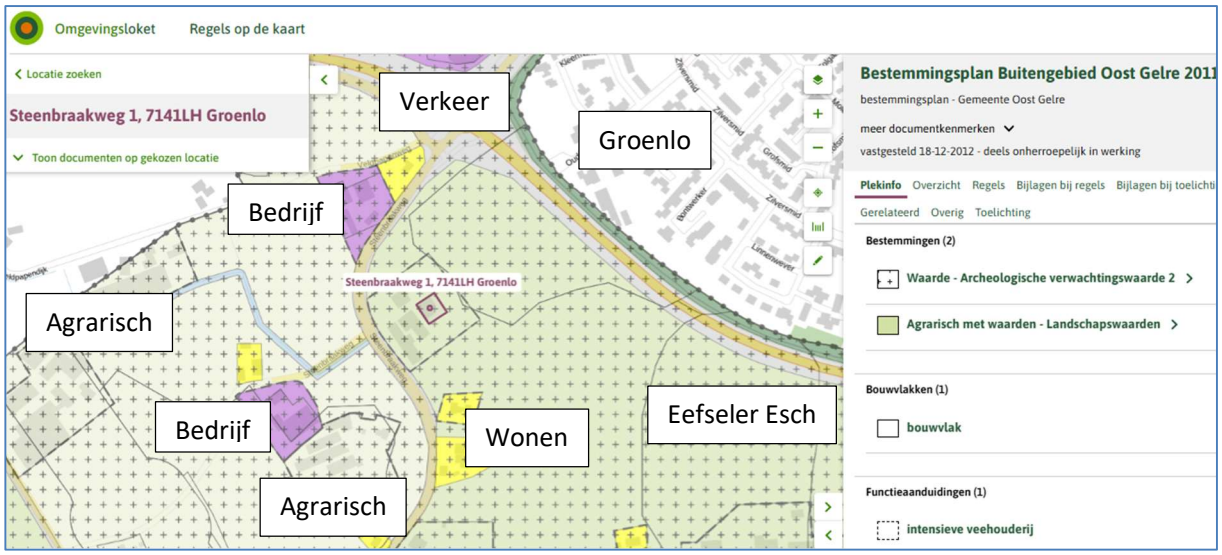
Figuur 7: overzicht van te slopen oppervlakte aan vrijkomende gebouwen, kuilplaten en mest silo

De te verwijderen vrijkomende agrarische bebouwing en bouwwerken geen gebouw zijnde worden ingezet op het eigen perceel ten behoeve van de bouw van 3 extra woningen.

De voormalige bedrijfswoning worden bestemd als reguliere woning. Hiermee ontstaan in totaal 4 (burger)woningen op deze locatie.

De betreffende locatie is kadastraal bekend als gemeente Groenlo, met perceelnummers 5691, 6517 en 7622 (gedeeltelijk).

Direct aangrenzend aan de planlocatie zijn verschillende functies gelegen. In de omgeving zijn verspreid liggend enkele; agrarische-, bedrijfs- en woonfuncties gelegen.



Figuur 8: overzicht ligging planlocatie in haar omgeving.

Op ruim 160 meter gemeten van de grens van het plangebied is, ten noordoosten, de rondweg van Groenlo (N319) gelegen en op ruim 200 meter de bebouwde kom van Groenlo.

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

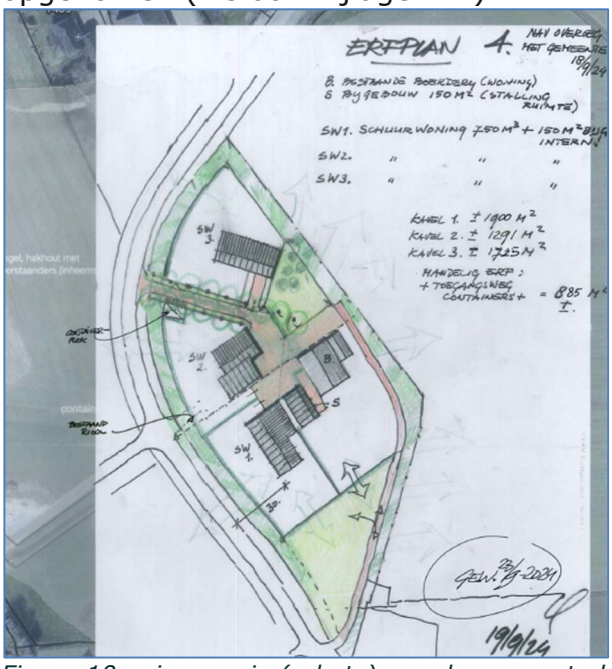
Het ingediende initiatief ziet op het planologisch toestaan van de bouw van 3 extra woningen op de planlocatie aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo.

In onderstaande figuur is een impressie van de gewenste situatie weergegeven (zie ook Bijlage 1-1 en 1-2.



Figuur 9: impressie van de bestaande situatie en gewenste eindsituatie.

In deze figuur 9 en onderstaande figuur 10 is ook de voorgenomen kavelindeling opgenomen (zie ook Bijlage 1-2).



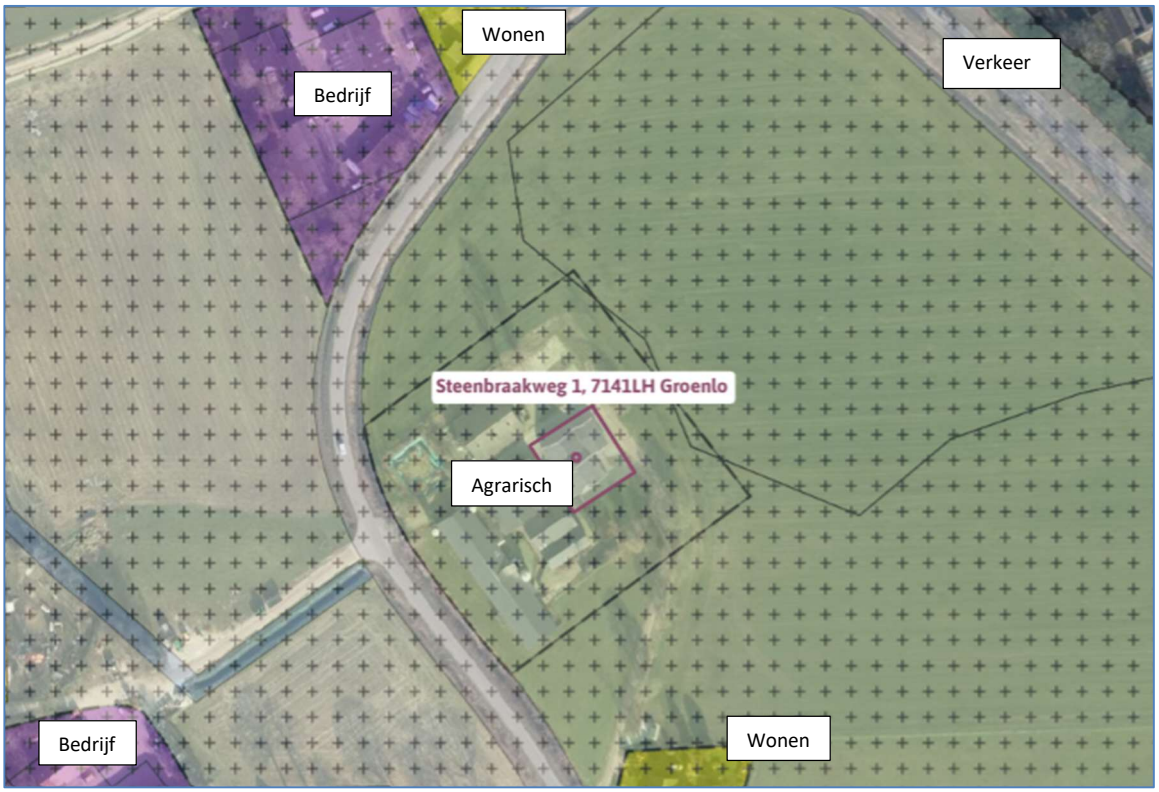
Figuur 10: : impressie (schets) van de gewenste kavelindeling.

Omgeving planlocatie
Het initiatief aan de Steenbraakweg betreft een ontwikkeling op een (voormalige) agrarisch bedrijflocatie.

Direct aangrenzend aan de planlocatie zijn woonfuncties (ten noorden) gelegen. Ten oosten, zuiden en westen grenst de planlocatie aan percelen met de functie 'Wonen' en 'Tuin'. Deze functie staat de bestaande woningen met tuinen toe. Daarnaast zijn er omliggende en aanliggende gronden aangewezen als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Direct aangrenzend aan de planlocatie zijn verschillende functies gelegen. In de omgeving zijn verspreid liggend; agrarische-, bedrijfs- en woonfuncties gelegen.

In figuur 11 is dit weergegeven.



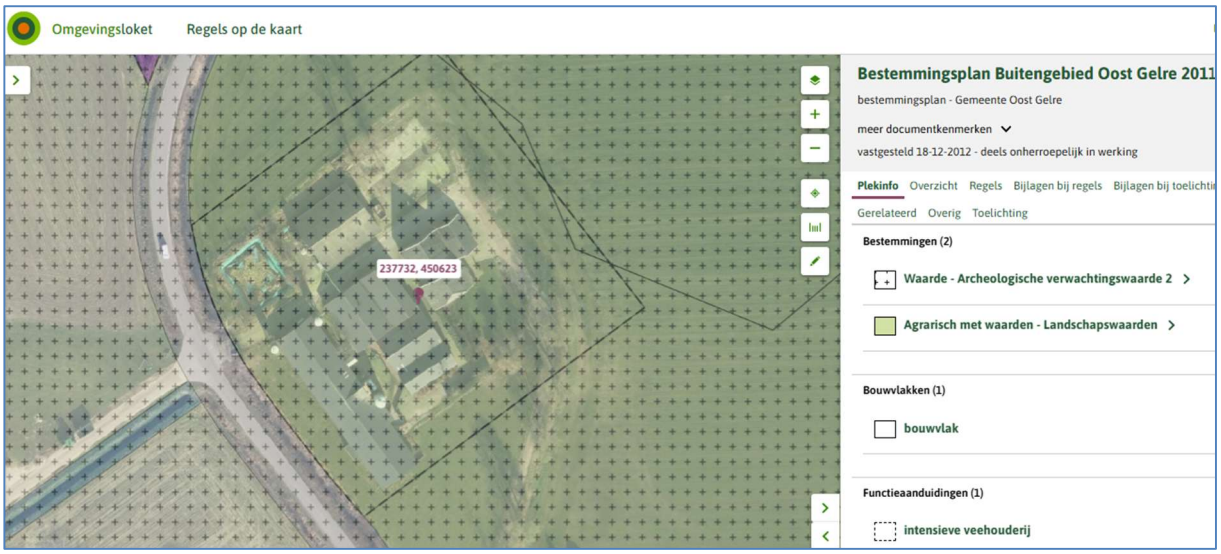
Figuur 11: ligging planlocatie t.o.v. omliggende functies (bron: Regels op de kaart)

In het kader van "bedrijven en milieuzonering" zal aangetoond moeten worden dat er ter hoogte van de gewenste woningen, enerzijds sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Anderzijds zal aangetoond moeten worden dat de betreffende bestemmingen (nu functies) niet (extra) worden belemmerd door het toevoegen van de nieuwe woningen (zie hiervoor Hoofstuk 5: Omgevingsaspecten).

3.2 Beschrijving strijdigheid

Omgevingsplan gemeente Oost Gelre
Op het perceel aan de Steenbraakweg 1 is binnen de bestemming (functie), 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', met functieaanduiding 'intensieve veehouderij', een veehouderij (varkens) aanwezig.



Figuur 12: uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011' en de bijbehorende reparatieplannen, opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre

Per 1 januari 2024 geldt het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Oost Gelre (laatst gewijzigd 10 april 2026), waarin de geldende bestemmingsplannen met de daarin genoemde functies (bestemmingen) zijn opgenomen.

De functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij', staat een intensief, agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toe.

De huidige bestemming/ functie staat de bouw van 3 extra woningen op de planlocatie aan de Steenbraakweg, niet toe.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Initiatiefneemster vraagt de gemeente om medewerking aan functieverandering van de planlocatie, met realisatie van woningen op het perceel aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo.

Het College heeft op 17 december 2024 een principebesluit genomen om, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan functieverandering naar 'Wonen'. Daarbij wordt de planologische mogelijke gecreëerd voor 3 extra woningen naast de bestaande boerderij woning.

Motivatie medewerking
In het Omgevingsplan van Oost Gelre zijn regels opgenomen voor 'functieverandering naar wonen'. Deze zijn overgenomen uit het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011'. Door sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kunnen er enkele woningen worden gebouwd. Aan de wens om drie extra vrijstaande woningen te bouwen kan door maatwerk worden meegewerkt.

Maatwerk
Door de sloop en het verwijderen van kuilplaten en het bestaande mestbassin op het agrarische bedrijf, kunnen, op basis van ruimtelijke kwaliteit op perceelsniveau, 2 vrijstaande woningen worden toegestaan.

Aanvullend worden het erf en de omliggende gronden landschappelijk ingepast. Daarbij wordt een forse kwalitatieve verbetering behaald welke nodig is om 3 extra woningen mogelijk te maken. Er vindt een meer dan gemiddelde landschappelijke versterking plaats, door de extra landschapselementen op de omliggende agrarische gronden en langs de weg.

Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid gekregen om gronden te verwerven, ten behoeve van de gemeentelijke woningbouwontwikkeling, de Eefseler esch en voor de aanleg van een nieuw fietspad langs de rondweg van Groenlo (N319). Ook ontstaat de mogelijk om langs dit nieuwe fietspad een strook bloemrijk grasland aan te leggen.

De ontwikkeling aan de Steenbraakweg 1 heeft een positief effect op omgevingsaspecten als stikstof en ook voor wat betreft gezondheid en geur richting de te ontwikkelen nieuwe woonwijk Eefseler esch en bestaande woonwijken in Groenlo.

Ruimtelijke kwaliteitswinst
Alle bestaande agrarische bebouwing op de planlocatie Steenbraakweg 1 wordt gesloopt en de aanwezige kuilplaten en het mestbassin woorden verwijderd. De 3 te realiseren schuurwoningen gaan tezamen met de bestaande boerderij een stedenbouwkundige eenheid vormen. De schuurwoningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. Ze worden ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de bestaande boerderij.

De bestaande boerderij krijgt een vrijstaand bijgebouw. De 3 te realiseren vrijstaande schuurwoningen krijgen een inpandige berging. Dit voorkomt dat er extra losse bebouwing nodig is en gaat verrommeling tegen.

Meewerken aan de gewenste ontwikkelingen aan de Steenbraakweg 1 is onder de Omgevingswet mogelijk door middel van het toepassen van het beschreven maatwerk en daarbij het wijzigen van het omgevingsplan.

De voorwaarden daarvoor zijn:

- De mogelijkheid voor de gemeente om gronden te verwerven ten behoeve van woningbouwontwikkeling Eefseler Esch. Ook de op het plangebied aansluitende landschappelijke inpassing is onderdeel van het totaalpakket aan verbeteringen, waardoor medewerking aan 3 extra woningen op deze locatie via maatwerk mogelijk wordt. Ten behoeve van dit maatwerk wordt de voorwaarde opgenomen dat de gronden ook daadwerkelijk beschikbaar komen voor de gemeente. Er komt afstemming over de concrete invulling van het op de grens te realiseren groen;

- De door initiatiefneemster aangeleverde concept erfindeling, beschrijving woningtypen en erf- en landschappelijk inpassingsplan zijn het uitgangspunt van het initiatief. Voorwaarde is dat deze de basis vormen voor het uitgewerkte plan;

- Om het nieuwe ensemble op het perceel Steenbraakweg 1 te behouden, wordt geen nieuwe extra bebouwing op het perceel toegestaan. Ook niet vergunningvrij. Vanwege de landelijke uitstraling dient te worden voorkomen dat bijv. schuttingen als erfafscheiding worden geplaatst. Dit wordt, tezamen met het erf- en landschappelijke inpassingsplan ook vastgelegd in de wijziging van het Omgevingsplan, alsmede in de privaatrechtelijke Anterieure overeenkomst;

- De door de architect voorgestelde beeldkwaliteitseisen en groen inrichting dienen door de huidige eigenaar met de nieuwe eigenaren van de nieuwe woningen te worden geborgd (kettingbeding in verkoopakte).

In een anterieure overeenkomst tussen initiatiefneemster en gemeente worden ook de kosten, die de gemeente voor het initiatief maakt, alsmede de nadeelcompensatie geregeld.

Als onderdeel van deze wijziging van het omgevingsplan dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld en dienen de relevante onderzoeksrapporten te worden aangeleverd.

Daartoe is onderhavige ruimtelijke onderbouwing (ETFAL) opgesteld.

3.4 Conclusie

Door Initiatiefneemster is een verzoek tot wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Oost Gelre ingediend. De ontwikkeling draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitswinst op planlocatie aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo.

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 5 en 6).

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving en een kwaliteitsimpuls op de locatie.

Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

4 Toetsing aan beleid

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische kaders en beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste samengevat.

Het verzoek ziet op de realisatie van 3 extra woningen op een voormalig agrarisch erf. Dit wordt door maatwerk onder meer mogelijk gemaakt door de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing en een meer dan gemiddelde landschappelijke versterking.

Bij het plan spelen geen Rijks-, Provinciale en Regionale belangen.

Zodoende wordt in onderstaande alleen ingegaan op het meest relevante gemeentelijke beleid.

4.1 Toetsing gemeentelijk beleid

4.1.1 Beleidsvisie Externe veiligheid

Als gevolg van enkele rampen en incidenten, zoals de vuurwerkramp in Enschede, is externe veiligheid een belangrijk thema geworden. Deze rampen en incidenten hebben ertoe geleid dat de Rijksoverheid diverse maatregelen heeft genomen om acht te krijgen op de risicobronnen in Nederland en het optimaliseren van de risicobeheersing rondom de risicobronnen. Maatschappelijk gezien hebben deze rampen eveneens een belangrijke bijdrage geleverd aan de bewustwording van het leven met veiligheidsrisico's. Helder is dat de huidige maatschappij nu eenmaal veiligheidsrisico's met zich meebrengt, maar dat er wel grenzen aan deze risico's gesteld moeten worden.

Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente allereerst haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente Oost Gelre eveneens haar ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij (beperkt) kwetsbare objecten.
Daarnaast wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om de geformuleerde ambities te realiseren en welke instrumenten daarvoor kunnen worden ingezet. De maatregelen worden uitgewerkt in andere gemeentelijke documenten (bestemmingsplannen / streekplannen, milieuvergunningen en rampenbestrijdingsplannen). In die zin bestrijkt de beleidsvisie zowel de

beheersing van risico's als de bestrijding van een ramp wanneer die zich voordoet.

Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid is nader beschreven in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.2 Omgevingsplan gemeente Oost Gelre

Een omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) heeft elke gemeente 1 omgevingsplan voor haar grondgebied.

In de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

De gemeente kan voor ieder gebied zeggen welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan voor een ontwikkelingsgebied kiezen voor een algemenere beschrijving met randvoorwaarden. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt.

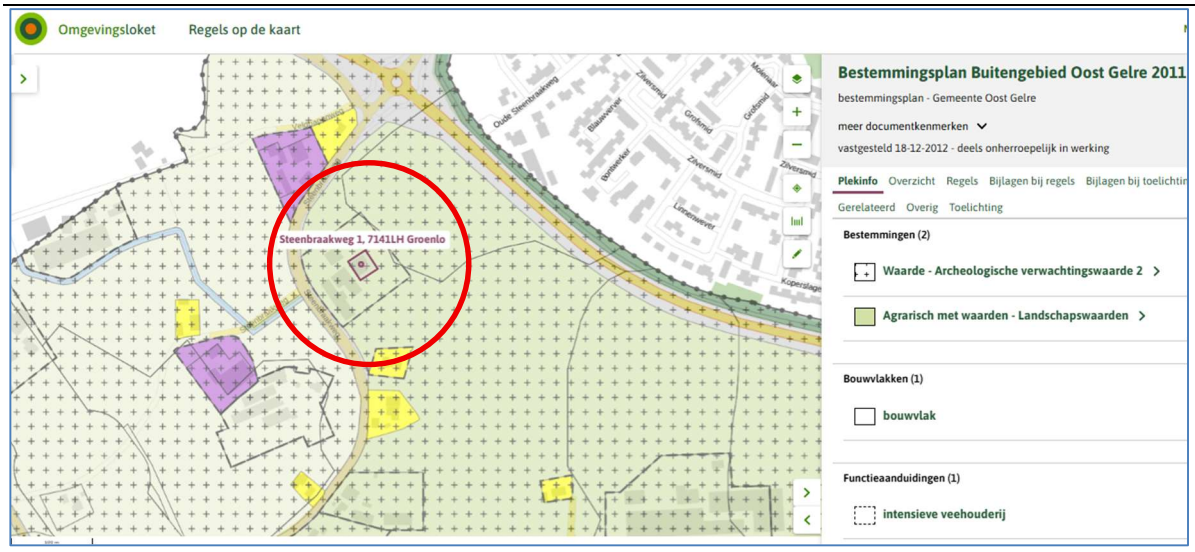
De gemeente zorgt dat de regels in het omgevingsplan samen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, Omgevingswet).

Ten aanzien van dit project
Op het perceel aan de Steenbraakweg 1 is een agrarisch bedrijf gevestigd.

Binnen het bestemmingsplan (dat onderdeel is van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre), Buitengebied Oost Gelre 2011'en de bijbehorende reparatieplannen is voor de Steenbraakweg 1 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' opgenomen, met daarbij een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Ook gelden de enkelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'.

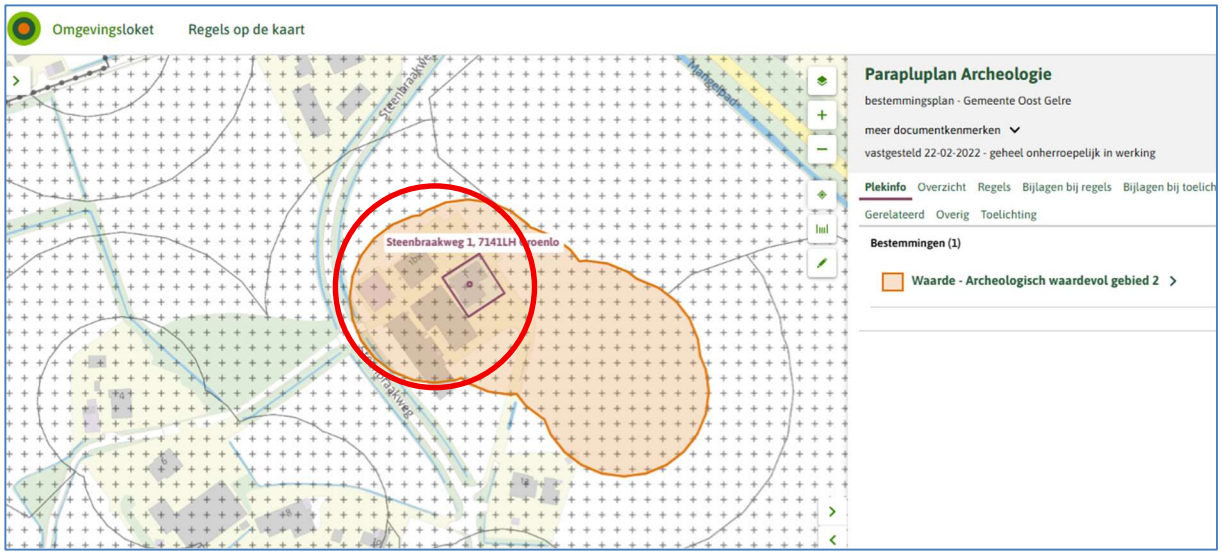
Verder is een agrarisch bouwvlak opgenomen.



Figuur 13: uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011'en de bijbehorende reparatieplannen, opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre. In rood om het plangebied.

Binnen het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" (vastgesteld d.d. 22 februari 2022, tevens onderdeel van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre) is voor de Steenbraakweg 1 een archeologische waarde opgenomen:
- 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2' (zie figuur 14);

Een 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied 2, houdt in dat er voor werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 50 m^2, een vergunningplicht geldt.



Figuur 14: uitsnede uit bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre.

Omgevingsplan gemeente Oost Gelre

Per 1 januari 2024 geldt het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Oost Gelre (laatst gewijzigd op 10 april 2026), waarin de geldende, hiervoor beschreven bestemmingsplannen met de daarin genoemde functies (bestemmingen) zijn opgenomen.

Huidig verzoek
De huidige aanvraag ziet op het planologisch toestaan van 3 extra woningen aan de Steenbraakweg 1.

Die activiteit past niet in het huidige Omgevingsplan, maar kan mogelijk worden gemaakt door middel van maatwerk en het wijzigen van het omgevingsplan.

4.1.3 Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014-2024

Het Rijk en de provincies leggen hun verkeer- en vervoersbeleid vast in een beleidsplan. Gemeenten zijn vrij in de manier waarop zij hun beleid vastleggen. Het is wel een verplichting om aan te geven hoe het verkeer- en vervoersbeleid in de gemeente wordt vormgegeven. Hiervoor heeft de gemeente Oost Gelre, in navolging van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan 2011-2015 (GVVP), het "Integraal verkeersprogramma Oost Gelre 2014-2024" vastgesteld.

Het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 6) heeft betrekking op de periode 2014-2018 en wordt geactualiseerd. Waar voorheen het GVVP zich vrijwel uitsluitend beperkte tot een aantal maatregelen die slechts betrekking hadden op de verkeersproblematiek, is nu gekozen voor een opzet die de oplossing van verkeers- en vervoersproblemen in een breder kader plaatst.
De hernieuwde insteek voorziet in een integrale benadering van het verkeer in een landschappelijke en ruimtelijke omgeving. Verkeer is vaak een afgeleide van ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit deze integrale benadering zijn er ambities, aandachtspunten en beleidsprincipes in beeld gebracht. Dit leidt tot een concreet uitvoeringsprogramma om de komende jaren aan te werken.

In het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 6) is ruimte geboden voor het inbrengen van (lokale) aandachtspunten door burgers/belangengroepen. Deze zijn geïnventariseerd en vervolgens opgenomen in het uitvoeringsprogramma. In voorliggend initiatief zijn de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling van belang. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk worden de termen Bkl en Bal gebruikt. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving.

5.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels 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 deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

(Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;

- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden.

Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Onderzoek

In onderhavige situatie worden aan de Steenbraakweg, 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarbij moet worden beoordeeld of er ter plaatse van deze wooneenheden een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het doel van het akoestisch onderzoek is om te onderzoeken of er bij realisatie van het plan, wat betreft het aspect wegverkeerslawaai, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ook moet er worden beoordeeld of bestaande activiteiten/ geluidsbronnen in de omgeving van een planlocatie aanwezig zijn, welke door de voorgenomen activiteit kunnen worden belemmerd (zie hiervoor paragraaf 5.11, milieu-zonering).

Verkeerslawaai
Het plangebied aan de Steenbraakweg is gelegen in het buitengebied van Groenlo.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SAIN Milieuadvies, waarin het geluid afkomstig van verkeerslawaai wordt beoordeeld. In dit onderzoek is onderzocht of er bij realisatie van het plan, wat betreft het aspect wegverkeerslawaai, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit onderzoeksrapport is als bijlage 4 opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Kort samengevat luidt de conclusie van dit akoestisch onderzoek:
Het plan omvat de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen. De woningen gaan uit maximaal drie bouwlagen bestaan. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt een burgerwoning.

Alle drie de nieuwe woningen komen te liggen binnen het geluidaandachtsgebied van de Steenbraakweg. Een van de nieuwe woningen komt tevens te liggen binnen het geluidaandachtsgebied van de N319. Daarnaast kunnen de nieuwe woningen een beperking vormen van bedrijven aan de overzijde van de Steenbraakweg. Zie hiervoor paragraaf 5.11, milieu-zonering.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen woning 1 enerzijds en woning 2 en 3 anderzijds. Dit houdt verband met de situatering van woning het dichtst bij de rondweg N319.

<u>Woning 1</u>
Omgevingswet provinciale weg
De geluidbelasting vanwege provinciale wegen met GPP overschrijdt op nieuwe woning 1 de standaardwaarde van 50 dB uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB.

Met de overdrachtsmaatregel "Andere locatie (zuidelijker perceel)" kan de overschrijding van de standaardwaarde worden voorkomen.

Met de overdrachtsmaatregel "Andere locatie (zelfde perceel)" kan de overschrijding van de standaardwaarde worden beperkt.

De overschrijding van de standaardwaarde kan op grond van het Bkl toegestaan worden, omdat er tegen beide overdrachtsmaatregelen "bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of technische aard" bestaan.

"Als we in de voorgestelde richting zouden gaan denken dan gooien we de stedenbouwkundige hiërarchie van het toekomstige erf over boord. Het is belangrijk dat de oude monumentale boerderij (blijft bestaan) en de 3 nieuw te ontwikkelen schuurwoningen een stedenbouwkundige eenheid gaan vormen. De gemeente geeft daarbij aan dat de schuurwoningen (ook qua positionering) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, de bestaande boerderij.

Met dat in het achterhoofd is ook het toekomstige erf nader uitgewerkt en dat heeft geleidt tot de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe erf (zie bijgaande illustratie).

Deze stedenbouwkundige opzet is ook voorgelegd aan de stedenbouwkundige van de gemeente en op basis daarvan is ook het plan ook landschappelijk nader uitgewerkt.

Daarnaast speelt er ook nog een doorslaggevende privacyoverweging (m.b.t. de bestaande woning), welke de voorgestelde verschuiving ongewenst maakt."

Met deze motivatie kan de overschrijding van de standaardwaarde op grond van het Bkl worden toegestaan.

Omgevingswet gemeentelijke wegen
De geluidbelasting vanwege gemeentewegen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Het geluid ter hoogte van woning 1, door gemeentewegen, is aanvaardbaar.

Woning 2 en 3
Omgevingswet provinciale weg
Nieuwe woningen 2 en 3 worden gerealiseerd buiten het geluidaandachtsgebied van provinciale wegen. Het geluid door provinciale wegen op deze woningen is daarom niet getoetst.

Omgevingswet gemeentelijke wegen
De geluidbelasting vanwege gemeentewegen voldoet op beide nieuwe woningen aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Het geluid door gemeentewegen is aanvaardbaar.

Er kan gesteld worden, dat er wat het aspect wegverkeersgeluid door provinciale weg en gemeente wegen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is akkoord bevonden door de ODA (zie bijlage 4-2). De berekende geluidbelastingen aan de standaardwaarden volgens het BKL.

Alleen op woning 1 wordt de standaardwaarde voor het geluid door de provinciale weg N319 overschreden, met 1 dB. Het gezamenlijke geluid op woning 1 bedraagt ten hoogste 52 dB op de noordgevel en 51 dB op de westgevel.

De overschrijding van de standaardwaarde ter hoogte van woning 1 kan op grond van het Bkl worden toegestaan. Deze gezamenlijke geluidbelasting wordt vastgelegd in de vergunning.
Er zijn naast de BBL eis van minimaal 20 dB(A) geluidwering geen extra geluidwerende voorzieningen nodig om aan de eisen aan het binnen niveau te kunnen voldoen.

In verband met de geluidbelasting op woning 1 wordt geadviseerd geluidgevoelige ruimten van deze woning zo veel mogelijk aan de geluidluwere gevels van de woning te situeren.

5.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

(Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen

kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Tenslotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

Onderzoek

Effect van het project op de luchtkwaliteit
Op basis van voorschrift 4 van de Regeling NIBM worden woningbouwlocaties, wanneer er sprake is van een project van minder dan 1.500 woningen, aangewezen als NIBM-projecten.

Bij de ontwikkeling op de Steenbraakweg 1 in Groenlo worden 3 nieuwe woningen gebouwd. Het is daarmee duidelijk dat het hier een NIBM-project betreft, waardoor dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling van het project betekent.

Effect van de luchtkwaliteit voor het project
De ruimtelijke procedure heeft geen betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Er is bij dit project echter wel sprake van een locatie waar getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. Er wordt immers voldaan aan de eisen van het toepasbaarheidsbeginsel en blootstellingscriterium.

Zoals hierboven al aangegeven bevat de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl) de voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. De regeling legt onder andere de

standaardrekenmethoden vast waarmee de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit worden berekend.

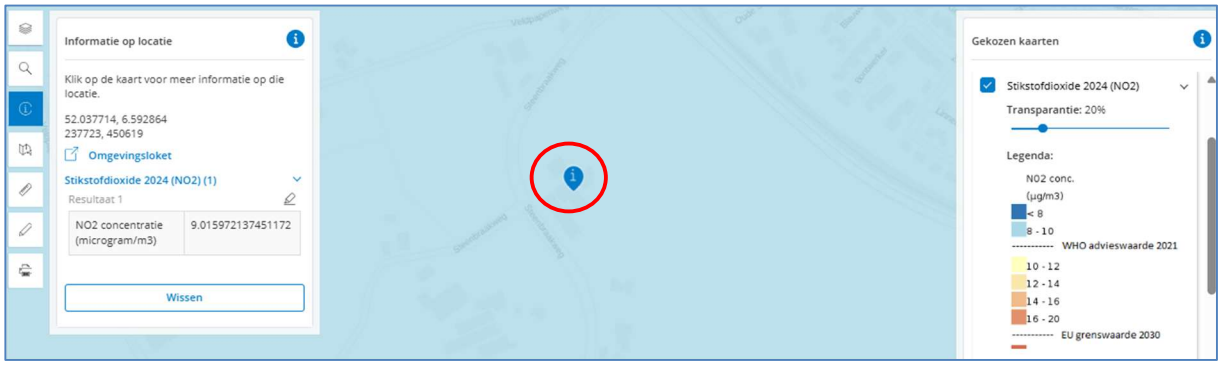
In dit kader zijn relevant:

a) Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat verstrekt elk jaar generieke gegevens (bijvoorbeeld achtergrondconcentraties, emissiefactoren voor weg en dier, dubbeltellingcorrectiegegevens en meteorologische gegevens) die gebruikt worden bij het uitvoeren van berekeningen.

b) Het berekenen van de luchtkwaliteit bij een relevante puntbron (inrichting) gebeurt met SRM3, gebaseerd op het Nieuw Nationaal Model (NNM). Het rekenmodel ISL3a volgt SRM3. Bij voor de luchtkwaliteit relevante inrichtingen wordt gerekend vanaf de grens van de inrichting bij elk relevant toetspunt. Andere generieke gegevens of rekenmethoden mogen ook gebruikt worden, maar daarvoor is wel toestemming van het Ministerie vereist.

Ad a)

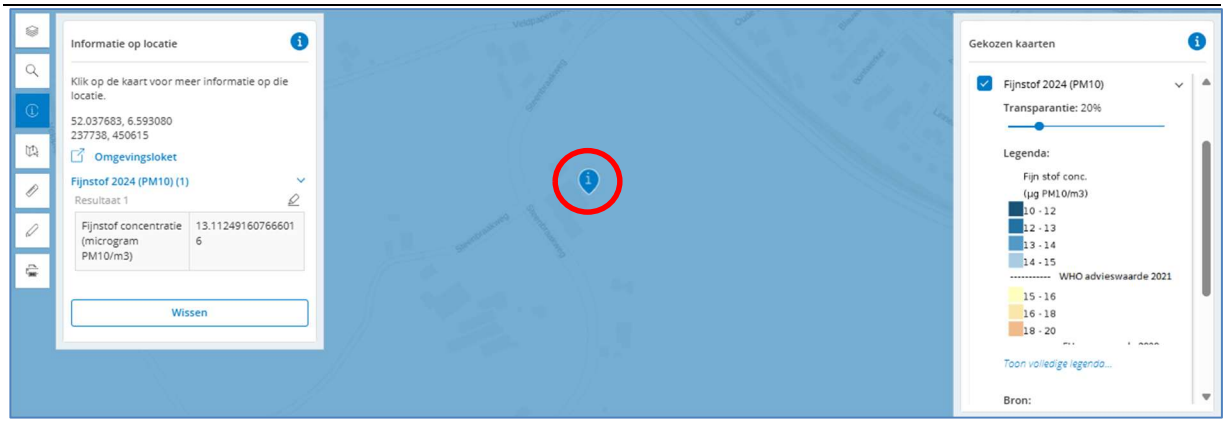
Op de Atlasleefomgeving.nl/kaarten kunnen voor het gebied rondom Steenbraakweg 1 in Groenlo de jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} worden afgelezen. Voor het jaar 2024 konden de volgende data worden gevonden:



Figuur 15: Jaargemiddelde concentratie Stikstofdioxide (NO_2) (bron RIVM)

Ter hoogte van de Steenbraakweg 1 in Groenlo bedraagt de jaargemiddelde stikstofdioxide-concentratie minder dan 10 microgram/m^3.

Ter plaatse van Steenbraakweg 1 in Groenlo ligt de fijnstof (PM_{10}) concentratie lager dan 15 microgram/m^3 (zie figuur 16).



Figuur 9: Jaargemiddelde concentratie Fijn stof (PM10) (bron RIVM)

Toetsing Steenbraakweg

Zoals is aangegeven zijn in Nederland alleen stikstofoxide en fijnstof (PM_{10}) relevant voor de beoordeling van de luchtkwaliteit.

De volgende grenswaarden voor deze stoffen zijn gesteld:

Stof	gemiddelde concentratie	Jaargemiddelde concentratie
Stikstofoxide	200 microgram/m³ (uur)	40 microgram/m³
Fijnstof (PM10)	50 microgram/m³ (24-uur)	40 microgram/m³

Op basis van het bovenstaande kan dus geconcludeerd worden dat er op de planlocatie aan de Steenbraakweg geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Er wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Voor de gewenste 3 extra woningen aan de Steenbraakweg 1 geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Er is ook geen sprake van gevoelige bestemmingen.

Ten aanzien van de effecten van het project voor de luchtkwaliteit, als ten aanzien van de effecten van de luchtkwaliteit op het woon- en leefklimaat, voldoen beide projecten ruimschoots aan de Nederlandse en Europese regelgeving in dit kader. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

(Wettelijk) kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

Onderzoek

Het voorgenomen project voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen. Woonverblijven zijn als geurgevoelig aan te merken objecten.

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van Groenlo.

Op een afstand van ruim 380 meter gemeten vanaf het plangebied is aan de Eefselerweg 12-14 een melkrundveebedrijf gelegen. Hiervoor geldt ten opzicht van (nieuwe) geurgevoelige objecten, een wettelijke afstandseis van 50 meter.

De varkenshouderij gelegen aan de Oude Papendijk 2-4 is gestaakt (ook planologisch). Hier wordt de nieuwe woonwijk Eefseler Esch ontwikkeld.

Er zijn in de nabijheid van het initiatief geen andere bedrijfsmatige geurbronnen aanwezig.

Conclusie

Er worden aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo, 3 extra woningen gerealiseerd. Deze woningen liggen op voldoende afstand van veehouderijen en andere bedrijfsmatige geurbronnen. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven.

Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. De geur afkomstig van veehouderijen en andere bedrijfsmatige geurbronnen vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

5.4 Trillingen

(Wettelijk) kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Daarnaast kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Onderzoek

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn (Winterswijk-Zutphen) zich op ruim 2 kilometer afstand van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor.

Deze situatie doet zich hier niet voor. Een onderzoek trillinghinder is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.5 Bodemkwaliteit

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

(Wettelijk) kader

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

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

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

Onderzoek

Naar aanleiding van het initiatief is ter plaatse van de locatie Steenbraakweg 1 een bodemonderzoek uitgevoerd door Montferland Milieu, (projectnummer MM25092, d.d. 18 september 2025, deze is als bijlage 2 bijgevoegd).

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Ter plaatse van boring C01a is in de laag van 0,20 tot 1,50 m -mv een zwakke olie waterreactie en dieselgeur waargenomen.
- Voor zowel Kjeldahl-stikstof als sulfaat bestaan geen normwaarden voor grond. De gemeten gehalten in de grond (230 mg N/kg d.s. en 1.500 mg/kg d.s.) liggen binnen de bandbreedte van natuurlijke bodems en zijn niet saneringsrelevant.
- In het grondwater is 5,1 mg/L Kjeldahl-N en 360 mg/L sulfaat aangetroffen. Daarnaast zijn streefwaarde-overschrijdingen vastgesteld voor barium, zink en naftaleen.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De chemische luchtwasser kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient formeel gezien te worden aangenomen. De verhogingen in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Ter plaatse van C01a is de bodemlaag in het traject van 0,20 tot 1,50 meter onder maaiveld geclassificeerd als ‘Matig verontreinigd’.
- In de zuidwestelijke afperkende boringen is de bodemlaag van 0,50 tot 1,00 meter onder maaiveld geclassificeerd als 'Industrie'.

- In de noordoostelijk afperkende boringen is de bodemlaag van 0,50 tot 1,00 meter onder maaiveld geclassificeerd als 'landbouw/natuur'.
- In de verticale afperking is de bodemlaag van 0,10 tot 1,50 meter onder maaiveld geclassificeerd als ‘Landbouw/natuur’.
- Het betreft een beperkte spot met ‘Matig verontreinigde’ grond.
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Ons inziens is de verontreinigingssituatie en de omvang van de verontreinigde grond met minerale olie voldoende in beeld gebracht.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De bovengrondse dieseltank kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient te worden aangenomen.
- Er zijn geen directe humane risico's bij het huidig gebruik van het terrein.
- De verontreiniging is ontstaan door lekkage en/of morsen van de dieseltank, waardoor de zorgplicht uit artikel 1.7 Omgevingswet geldt. Deze zorgplicht verplicht de eigenaar/veroorzaker om maatregelen te nemen om verdere verspreiding te voorkomen en de bodemkwaliteit te herstellen.

Advies/Aanbevelingen
Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden aanbevolen:

- De eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen afgestemd te worden op de verontreinigingssituatie en overlegd te worden met het bevoegd gezag.
- De bodemsanering dient te worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- De verontreinigde grond ter plaatse van de vml. bovengrondse dieseltank dient volledig te worden ontgraven tot onder de terugsaneerwaarde en afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

De ODA heeft het onderzoeksrapport beoordeeld en onderschrijft de conclusies. Deze beoordeling is als bijlage 2-1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

<u>Het advies van de ODA in het kort:</u> Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het onderzoek zijn verhoogde gehalte aan minerale olie vastgesteld.

Geadviseerd wordt om aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden te verbinden om de bodemsituatie geschikt te maken voor een gebruik met functie wonen: Saneren van de aangetroffen minerale olie verontreiniging ter plaatse van boring C01.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgeschreven wegnemen van de minerale olie verontreiniging, kan de bodemsituatie geschikt gemaakt worden voor de functie wonen. Dit kan door een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd.

5.6 Water

(Wettelijk) kader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.
Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het thema watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'Vasthouden-Bergen-Afvoeren'. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still - step forward'.
Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft het waterschap naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.
De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.
Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.
In de stroomgebiedsvisie (Provincie Gelderland in nauwe samenwerking met de waterschappen en de Directie Oost-Nederland van Rijkswaterstaat) staan zowel bestaand beleid als suggesties voor nieuw waterbeleid, waarbij de nadruk ligt op de ruimtelijke aspecten van dit waterbeleid.

De stroomgebiedsvisie geeft inzicht in de aard en omvang van de wateropgaven die relevant zijn. Het accent in de wateropgaven voor de Achterhoek en Liemers ligt op het voorkomen van wateroverlast en herstel c.q. bescherming ecologisch waardevolle wateren en natte landnatuur. Ter voorkoming van huidige en toekomstige wateroverlast is in en langs bestaande waterlopen naar oplossingen gezocht (verbreden, verondiepen, hermeanderen). Het beleid gaat uit van:

- een goede kwaliteit van het water (grond- en oppervlaktewater);
- water meer ruimte geven;
- versterken van de ecologische waarden;
- creëren van een vitaal watersysteem

Specifiek voor het stedelijk gebied is het volgende van belang:

- De waterketen moet worden geoptimaliseerd (meer afkoppelen en infiltreren). In het GRP wordt hiertoe een aanzet gegeven;
- Kwaliteit oppervlaktewater en waterbodem: Saneren overstorten en afkoppeling en ontlasting van het riool;
- Wateroverlast in stedelijk gebied: reguleren van de piekafvoeren door middel van het vasthouden van het water bovenstrooms, actief stuwbeheer, extra retentie en herverdeling van het water.

Onderzoek

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel als hulpmiddel voor het opstellen van de waterparagraaf. De vragen zijn bedoeld om een beoordeling te kunnen geven van de feitelijke, fysiek-technische situatie maar ook om te kunnen beoordelen of de situatie zich verhoudt tot het waterbeleid van Rijk, provincie en waterschap. De vragen zijn zodanig opgesteld dat als een vraag met ja wordt beantwoord het waterthema relevant is. De relevante thema's worden na de watertoetstabel behandeld. Het gebruik op de percelen zal niet wijzigen. Hierdoor zijn een aantal thema's minder relevant.

Thema's	**Toetsvraag**	**Relevant**
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van Waterschap Rijn en IJssel?	Nee

	3. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is sprake van toename van verhard oppervlakte?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laaggelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt in het plangebied een beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich of komen er functies in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee

Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte ecologische verbindingzone?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn van het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Tabel: Watertoetstabel met waterhuishoudkundige thema'

In bovenstaand tabel is een enkele vraag met 'ja' beantwoord.

Verhard oppervlakte
In de beoogde situatie is er sprake van totaal 4 woningen (waarvan 1 bestaande boerderij).

Er worden 3 nieuwe woning gebouwd met inpandig bijgebouw (van max. 150 m^2) en bij de bestaande boerderij (327 m^2) komt een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (max 150 m^2).

Er wordt in de gewenste situatie op deze locatie meer dan 1.800 m^2 aan vrijkomende bebouwing gesloopt. Verder verdwijnt het foliemestbassin (ca. 350 m^2) en de kuilplaten (ruim 400 m^2). In totaal zal er meer dan 2.500 m^2 aan verhard oppervlakte verdwijnen van het erf.

In de beoogde situatie is er sprake van totaal 4 woningen. Er worden 3 nieuwe woningen (ca. 150 m^2) gebouwd met inpandig bijgebouw (max. 150 m^2) en bij de bestaande boerderij (327 m^2) komt een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (max. 150 m^2). In de gewenste situatie zal het bebouwd oppervlakte maximaal: 3 x een woning 150 m^2 + 3 x een inpandig bijgebouw 150 m^2 + 327 m^2 + 150 m^2: 1.377 m^2 bedragen.

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlakte af met bijna de helft (ruim 2.500 m^2 t.o.v. 1.377 m^2).

Daarbij zal het hemelwater, afkomstig van het verhard oppervlak in de beoogde situatie, afgekoppeld zijn van het vuilwater riool en infiltreren op eigen terrein.

Conclusie

Het verhard oppervlakte neemt in de gewenste situatie af ten opzichte van de bestaande situatie. Het Waterschap heeft daarom geen betrokken belangen bij de gewenste ontwikkeling.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling aan de Steenbraakweg 1.

5.7 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

(Wettelijk) kader

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 ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Onderzoek

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Steenbraakweg. Dit is een doorgaande weg in het buitengebied van Groenlo waaraan meerdere woon- en bedrijfspanden

zijn gevestigd. Het verkeer naar en afkomstig van het plangebied maakt hiervan deel uit.

In de bestaande situatie is de planologische ruimte van het plangebied (als agrarisch bedrijf), met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking groter dan in de gewenste situatie.

Door het bouwen van 3 extra woningen aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo zal het verkeer op deze weg niet toenemen ten opzichte van de planologische verkeersaantrekkende ruimte welke de locatie nu heeft (een intensief agrarisch bedrijf).

Zeker ook de verkeersaantrekkende werking van middelzwaar en zwaar transport en landbouwverkeer zal verdwijnen.

Parkeren
Nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre

De nota 'Parkeernormen gemeente Oost Gelre' is een nadere uitwerking van het parkeerbeleid zoals dat is opgenomen in het integraal verkeersprogramma.

In deze nota is een eenduidig toepassingskader vastgelegd van de parkeernormen. Tevens zijn in deze nota de toe te passen parkeernormen van de gemeente Oost Gelre vastgelegd.

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

De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Op basis van het autobezit in Oost Gelre is ervoor gekozen om de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt te hanteren. Bij de toekomstige werkwijze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt de gemiddelde norm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. De normen zijn opgenomen in de nota. De parkeernormen zijn opgenomen per functie,

onderverdeeld naar de stedelijke zones: centrum Groenlo en Groenlo, schil rond centrum Groenlo en Groenlo, rest bebouwde kom (overige gebieden binnen de bebouwde kom van Groenlo en Groenlo evenals de kernen Zieuwent, Groenlo, Groenlo, Vragender en Lievelde) en buitengebied. In de normering is rekening gehouden met een aandeel van bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In de nota zijn ook richtlijnen gegeven voor bijvoorbeeld maatvoering van de parkeerplaatsen en de locatie van de parkeerplaatsen. Verder is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Planspecifiek: Steenbraakweg 1
Voor de bestaande boerderijwoning en de 3 nieuwe woningen is ruimschoots parkeerruimte voorzien op eigen terrein. Hiermee kan voldaan worden aan het parkeerbeleid.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De verkeersaantrekkende werking van het plan neemt af. Daarnaast wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

5.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. 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.

(Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Omgevingsveiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

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

<u>Gemeentelijk omgevingsveiligheidsbeleid</u>
De gemeente Oost Gelre heeft in 2008 een beleidsvisie omgevingsveiligheid vastgesteld.
Met de beleidsvisie omgevingsveiligheid geeft de gemeente haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente Oost Gelre eveneens haar ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van omgevingsveiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij (beperkt) kwetsbare objecten. Het omgevingsveiligheidsbeleid is samengevat in onderstaand figuur.

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-5}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde Groepsrisico	Toename Groepsrisico
Veilig wonen	Niet acceptabel	Niet acceptabel (behalve voor bestaande situaties)	Niet acceptabel (behalve voor bestaande situaties)	Niet acceptabel
Ruimte voor industrie	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden	Acceptabel onder voorwaarden	Acceptabel onder voorwaarden
Ruimte voor wonen én werken	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden	Niet acceptabel (behalve voor bestaande situaties onder voorwaarden)	Acceptabel onder voorwaarden
Landelijk gebied	Niet acceptabel	Niet acceptabel (behalve voor bestaande situaties)	Niet acceptabel (behalve voor bestaande situaties onder voorwaarden)	Acceptabel onder voorwaarden

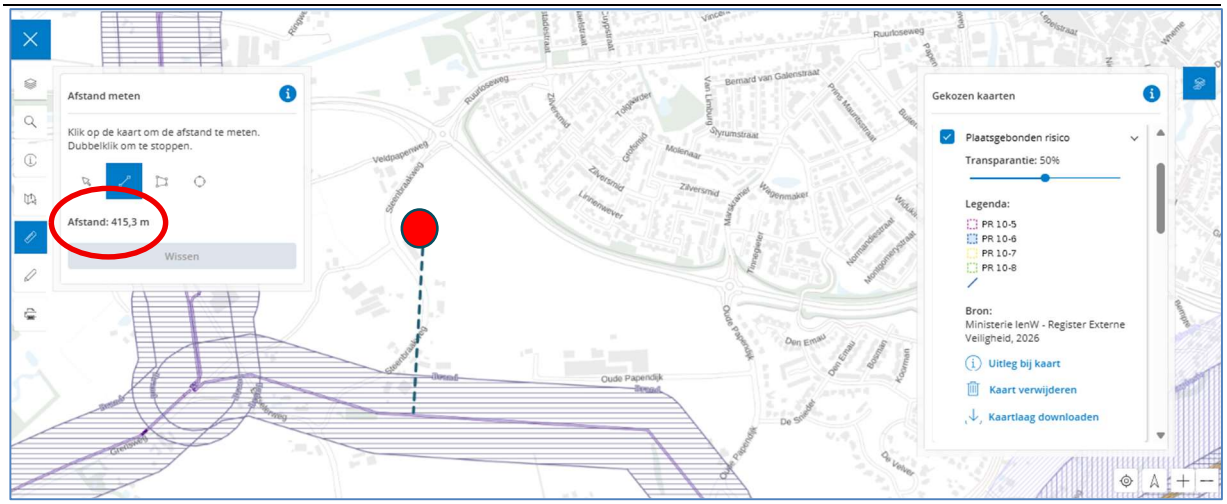
Onderzoek

Effecten door het plan
Op de planlocatie aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo worden geen gevaarlijke en/of ontplofbare stoffen opgeslagen of verhandeld zodat aanvullend onderzoek naar omgevingsveiligheid van het plan, niet noodzakelijk is.

Kwetsbare objecten
Zoals beschreven worden er in de gewenste situatie 3 extra woningen gerealiseerd. Deze moeten, conform het Bkl (bijlage VI, onder C, lid a) beoordeeld worden als kwetsbare objecten.

Nieuwe kwetsbare objecten moeten getoetst worden aan het beleid voor de omgevingsveiligheid.

Aan de hand van de Signaleringskaart Veilige omgeving (Atlas leefomgeving) is gekeken of in de omgeving van het plangebied relevante risicobronnen aanwezig zijn (zie figuur 11 en 12).



Figuur 11: Ligging Steenbraakweg 1 (rode stip) t.o.v. risicobronnen en veiligheidszones in de omgeving (Bron: Atlas leefomgeving).

Stationaire risicobronnen

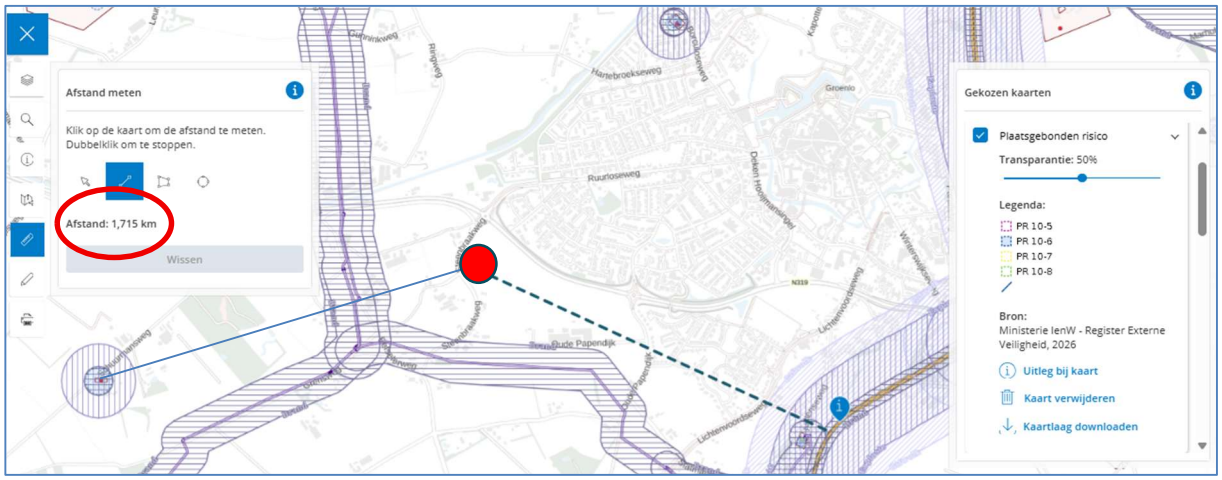
Op circa 415 meter ten zuiden van het plangebied aan de Steenbraakweg, is ondergrondse gasleiding van de Gasunie gelegen (figuur 11).

Op ruim 1,7 kilometer afstand, ten westen van de planlocatie, is aan de Kranenkampsweg 2 een mestvergister gelegen (figuur 12).

In de directe omgeving van de locatie Steenbraakweg 1 in Groenlo bevinden zich verder geen relevante stationaire risicobronnen.

Mobiele risicobronnen

Op circa 1,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied aan de Steenbraakweg, is de Twenteroute N18 gelegen. Deze regionale weg is opgenomen in Basisnet, voor de transport van gevaarlijke stoffen.



Figuur 12: Ligging Steenbraakweg 1 (rode stip) t.o.v. risicobronnen en veiligheidszones in de omgeving (Bron: Atlas leefomgeving).

De planlocatie is gelegen buiten de aandachtsgebieden en zones (paarse arceringen) waarbinnen plaatsgebonden risico's gelden. Zodoende is de ligging van het plangebied ten opzichte van de N18 niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Niet gesprongen explosieven (NGE)
Naast de risicobronnen in de directe omgeving is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE's). Dit aangezien er in de Achterhoek gevechten hebben plaatsgevonden tijdens de Tweede Wereldoorlog waarbij munitie en explosieven zijn achtergebleven.

Om te kunnen bepalen of er in een gebied waar plannen worden ontwikkeld, risico bestaat op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven heeft gemeente Oost Gelre onderzoek laten uitvoeren. De resultaten daarvan zijn opgenomen in het 'Begeleidend document Risicokaart Oost Gelre', d.d. 11 mei 2022 en de bijbehorende risicokaart.

<u>Onderzoek NGE</u>



Figuur 13: uitsnede Risicokaart Oost Gelre, planlocatie in de rode cirkel.

Op basis van de inhoud van het 'Begeleidend document Risicokaart Oost Gelre' en de bijbehorende risicokaart (zie figuur 13) kan worden geconcludeerd dat de planlocatie is gelegen in een risicozone voor niet gesprongen explosieven.

De planlocatie is in het verleden echter onder meer door bouwwerkzaamheden in het verleden geroerd tot op funderingsniveau. Het is zodoende niet aannemelijk dat er nog niet gesprongen explosieven aanwezig zijn.

Conclusie

Het onderwerp externe veiligheid is geen belemmering voor dit initiatief.

De planlocatie ligt niet binnen een risicocontour van een risicobron. Er wordt hiermee voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.

Ook bevinden zich in het plangebied geen belemmerende kabels en leidingen.

Het plangebied is gelegen binnen een risicozone voor niet gesprongen explosieven. De planlocatie is in het verleden echter door bouwwerkzaamheden geroerd tot op funderingsniveau. Het is zodoende niet aannemelijk dat er nog niet gesprongen explosieven aanwezig zijn.

Wettelijk advies van de veiligheidsregio is niet nodig voor het onderdeel externe veiligheid. Het onderwerp externe veiligheid vormt voor dit plan geen belemmering.

5.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

(Wettelijk) kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

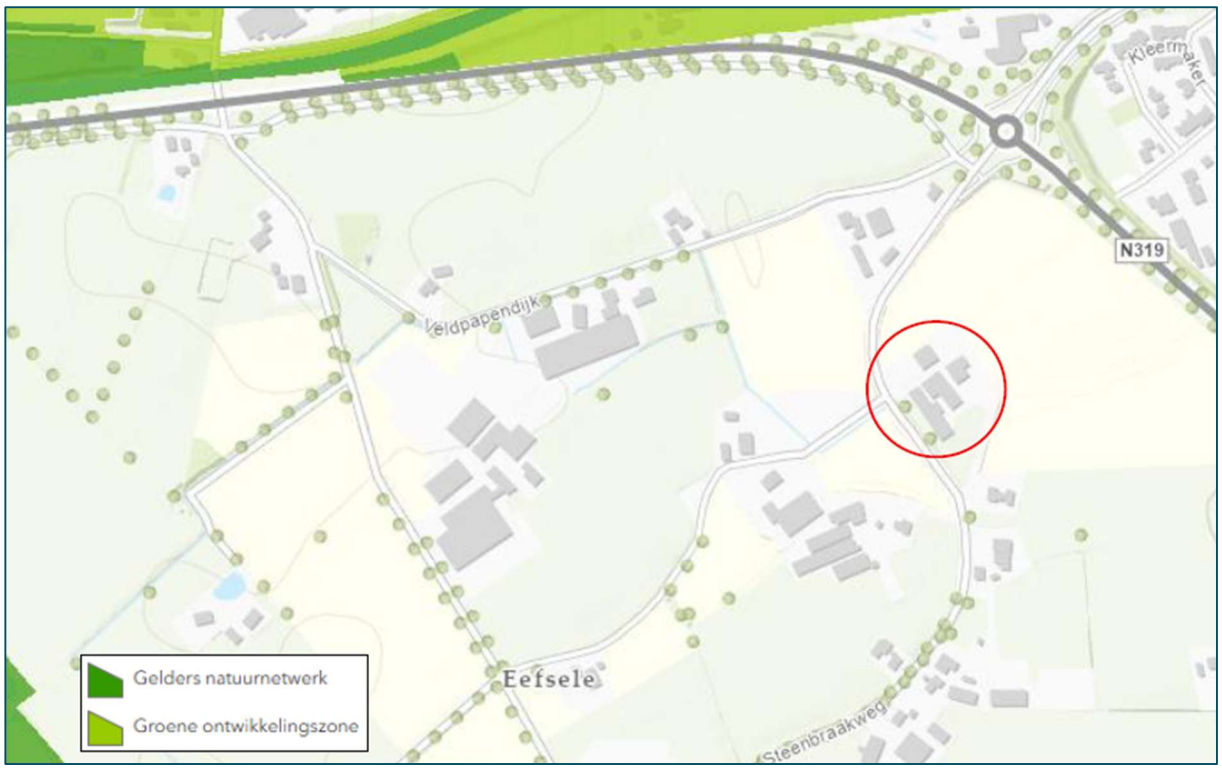
Onderzoek

Door Natuurbank Overijssel is een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd op de planlocatie. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een onderzoeksrapport met nummer 7677 versie 1.0, d.d. 19 november 2025 welke als bijlage 5 is bijgevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd:

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kennen.



Figuur 14: ligging planlocatie t.o.v. Groene Ontwikkelingszone (bron Omgevingsverordening Gelderland)

Het plangebied ligt op minimaal 5,8 km afstand van het Natura-2000 gebied het Korenburgerveen dat stikstofgevoelige habitats heeft. De groen/rode gebieden zijn Duitse Natura 2000-gebieden.

De overige stikstofgevoelige natura ligt verder weg van het plan. De effecten van stikstofdepositie in de beoogde gebruiksfase en de aanlegfase van deze ontwikkeling dient berekend te worden om eventuele effecten uit te sluiten.



Figuur 15: ligging planlocatie t.o.v. Natura 2000 (Natura2000 viewer Europa)

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit een Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen of verdroging waarneembaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden.

Beoordeling Stikstof
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 extra woningen.

Om te kunnen bepalen of het plan, met betrekking tot de stikstofuitstoot een negatief effect heeft op de Natura-2000-gebieden, is er een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit onderzoek is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. De resultaten van dit stikstofonderzoek zijn opgenomen in een rapportage (projectnr. 7677A versie 1.0 d.d. 18 december 2025). Deze is als bijlage 6 (Stikstofonderzoek) toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De bijbehorende Aeriusberekeningen zijn toegevoegd als bijlage 6-1 (ontwikkelfase) en 6-2 (gebruiksfase).

In dit stikstofonderzoek is onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelfase en de gebruiksfase van het project.

Aanleg- en bouwfase

Om te bepalen of de aanleg- en bouwfase een effect heeft op de Natura-2000-gebiede zijn voor deze fase alle te verwachten (tijdelijke) stikstofbronnen meegenomen. Ook is de sloop van de aanwezige agrarische bebouwing meegenomen. Verder zijn vervoersbewegingen (bouwverkeer) en alle in te zetten bouwmaterieel (zoals ook graafwerkzaamheden en transport) gemodelleerd (zie uitgangspunten aanlegfase, bijlage 6).

Gebruiksfase

Aangezien er in dit plan sprake is van nieuwbouw, wordt er gasloos gebouwd. Verwarming vindt plaats door elektriciteit. De enige project gerelateerde stikstofbron in de gebruiksfase is zodoende de verkeersgeneratie van het project (zie uitgangspunten gebruiksfase, bijlage 6).

Uitgevoerde Aerius-berekeningen

Voor het opstellen van de stikstofdepositieberekening in de AERIUS Calculator is gekozen voor uitgangspunten volgens het *worst-case* principe. Met de invoer van dit *worst case* principe als uitgangspunt blijkt dat de stikstofdepositie, zowel voor de aanleg- en bouwfase als de gebruiksfase, kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er met grote zekerheid kan worden aangenomen dat er geen significant negatief effect zal plaatsvinden op de omliggende natuur in de Natura-2000-gebieden.

In bijlage 6-1 en 6-2 zijn de Aeriusberekeningen opgenomen voor respectievelijk de ontwikkel- en gebruiksfase. Beide berekeningen is de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar.

In bijlage 6-3 is de beoordeling/ het advies van de ODA opgenomen. De conclusie is dat op grond van de worst-case, in de indicatieve berekening de significante depositie van reactief stikstof worden uitgesloten.

Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het GNN (geen externe werking). Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de plangebieden en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten kunnen ook worden uitgesloten.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:
Door Natuurbank Overijssel is een Quickscan natuurwaarden op de planlocatie uitgevoerd. Deze is als Bijlage 5 toegevoegd.

Resultaten Quickscan inzake soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor verschillende beschermde diersoorten. Door het uitvoeren van sloopwerkzaamheden bestaat de kans dat beschermde dieren worden gedood en dat voortplantings- en rustplaatsen verloren gaan. Voor de meeste soorten waarvoor mogelijk negatieve effecten optreden, geldt een vrijstelling voor het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen. Deze vrijstelling is echter niet van toepassing op de vleermuis. Het doden van dieren kan worden voorkomen door zorgvuldig te werk te gaan en het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden natuurvrij te maken. Daarnaast dient nader onderzoek plaats te vinden naar de functie van de bestaande bebouwing voor vleermuizen.

Conclusies van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:
- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen;

Voor een volledige weergave wordt verwezen naar bijlage 5.

Nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen

In het kader van de zorgplicht (Art. 11.27, Bal) moet voorafgaand aan een ingreep, welke mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaats vinden. Omdat met een visuele inspectie, de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen niet (volledig) vastgesteld kan worden, is gericht vervolgonderzoek noodzakelijk naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen.

Dit onderzoek vindt in de zomer van 2026 plaats. De rapportage wordt bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als Bijlage 5-1 (nr. @@@@, d.d. @@@@, wordt uitgevoerd).

Voor de gevolgde onderzoeksmethodiek van het aanvullende ecologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5-1.

Kort samengevat komen de resultaten van dit aanvullende ecologisch onderzoek neer op:

@@in afwachting van resultaat lopend vervolgonderzoek@@

Vleermuizen
Alle vleermuissoorten vallen onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn en de conventie van Bonn, in de Wet natuurbescherming ondergebracht in artikel 3.5. De verboden handelingen die van toepassing zijn op de vleermuizen betreffen het opzettelijk verstoren, doden of vangen van de dieren en het beschadigen of vernielen van de rust- en voortplantingsplaatsen. Uit het verrichte onderzoek naar vleermuizen blijkt dat er geen beschermde functies op de planlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk gedurende de werkzaamheden ten aanzien van vleermuizen.
@@

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar Bijlage 5-1.

Conclusie gebieds- en soortenbescherming

Voor een volledige beschrijving van het Wet natuurbescherming wordt verwezen naar Bijlagen 5 en 5-1. Voor een volledige beschrijving van het stikstofonderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6, 6-1, 6-2 en 6-3.

Gebiedsbescherming
Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het GNN (geen externe werking).

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de plangebieden en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten kunnen ook worden uitgesloten.

Het uitgevoerde stikstofonderzoek toont in de worst-case situatie aan dat een negatief effect door de stikstofemissie ten gevolge van het project, ook kan worden uitgesloten.

Soortenbescherming
Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën of vogels gedood.

De natuur(bescherming) vormt geen belemmering voor de te verlenen omgevingsvergunning.

5.10 Cultureel erfgoed en archeologie

(Wettelijk) kader

De Erfgoedwet bevat de implementatie in de Nederlandse wetgeving van het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, (ook wel het verdrag van Malta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het Verdrag in 1992 door verschillende EU-lidstaten is ondertekend). De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

IWAK en AMK
Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IWAK) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld.

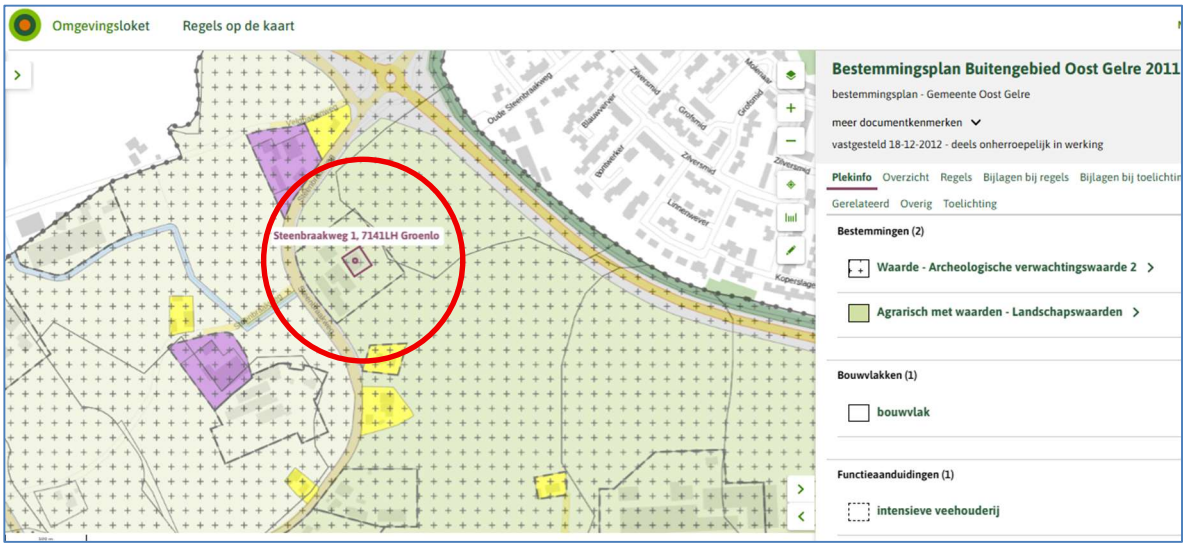
Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De gemeente Oost Gelre heeft een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is aangegeven welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke gebieden de verwachting hebben archeologisch waardevol te zijn. Het beleid dient door te werken in het bestemmingsplan. Bescherming (behoud/conservering) van gebieden met archeologische (verwachtings)waarden is uitgangspunt bij de zorg voor het archeologische erfgoed in het plangebied.
Afhankelijk van de verstoring moeten de gebieden eerst nader worden onderzocht, voordat hier bebouwing of grondbewerking (=verstoring) plaatsvindt. Tijdens het onderzoek gevonden archeologische resten, moeten zo mogelijk onaangetast in de grond bewaard blijven of anders op verantwoorde wijze worden opgegraven. De kosten hiervan komen voor degene die de grond wil verstoren. Met behulp van een dubbelbestemming wordt voornoemde bescherming van archeologische waarden dan wel archeologische verwachtingswaarden in het bestemmingsplan/ omgevingsplan geregeld.

Onderzoek

Binnen het bestemmingsplan (dat onderdeel is van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre), Buitengebied Oost Gelre 2011' en de bijbehorende reparatieplannen is voor de Steenbraakweg 1 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' opgenomen, met daarbij een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Ook geldt de enkelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'.

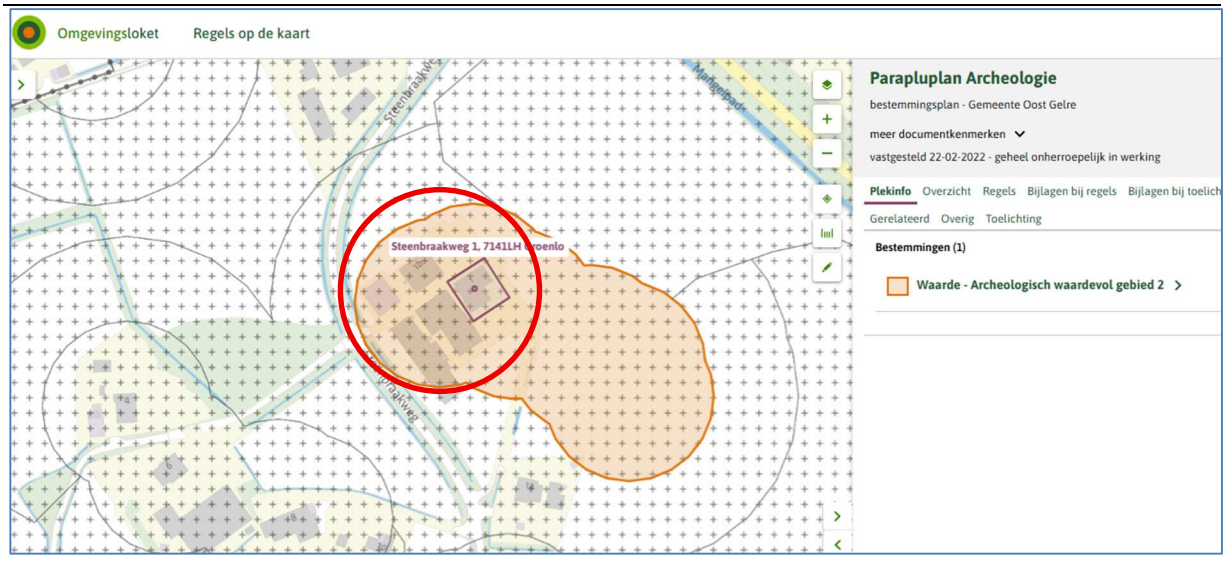
Verder is een agrarisch bouwvlak opgenomen.



Figuur 16: uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011'en de bijbehorende reparatieplannen, opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre. In rood om het plangebied.

Binnen het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" (vastgesteld d.d. 22 februari 2022, tevens onderdeel van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre) is voor de Steenbraakweg 1 een archeologische waarde opgenomen:
- 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2' (zie figuur 16);

Een 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied 2', houdt in dat er voor werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 50 m^2, een vergunningplicht geldt.



Figuur 17: uitsnede uit bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre.

Ingevolge bovenstaande archeologische waarden is door KSP Archeologie een Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (booronderzoek) uitgevoerd.

De resultaten daarvan zijn als bijlage 7 toegevoegd.

Kort samengevat luidt het advies uit dit onderzoek:
KSP Archeologie heeft in juli 2025 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-(O)verig); boor-onderzoek) uitgevoerd voor de locatie aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure voor de sloop- en nieuwbouwplannen.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachting toegekend met een hoge verwachting/ attentiezone voor sporen en vondsten die samenhangen met een historische huisplaats.

Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode en deels bijgesteld.

Op basis van de landschappelijke ligging op de rand van een plateau op een lage dekzandwelving en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een middelhoge verwachting

voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd (tot in de 18e eeuw) is op basis van de historische ontwikkeling een lage verwachting aan het plangebied toegekend.

Alleen ter plaatse van het huidige woonhuis kunnen sporen en vondsten aanwezig zijn van het oude erf dat rond 1800 is aangelegd. Dat betekent dat de hoge verwachting/attentiezone op de gemeentelijke kaart voor de historische huisplaats grotendeels kan vervallen.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem is verdwenen en dat ook het potentiële archeologische sporenniveau in de top van de C-horizont in grote delen van het plangebied is verdwenen.

Ter plaatse van de diepe bodemverstoringen is de middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) naar laag bijgesteld. Op de locaties waar de top van de C-horizont nog intact is, blijft de middelhoge verwachting gehandhaafd.

Deze middelhoge verwachting komt overeen met AWV-categorie 7 op de gemeentelijke beleidskaart en de middelmatige verwachting op de gemeentelijke verwachtingskaart. Voor deze verwachtingszone geldt vanuit het archeologie-beleid van de gemeente een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 1.000 m^2 en dieper dan 0,3 m.

De nieuwbouw is voor een groot deel gepland ter plaatse van de terreindelen waar de bodem diep is verstoord.

Wanneer rekening wordt gehouden met deze bestaande bodemverstoringen dan wordt door de geplande nieuwbouw in totaal ca. 335 m^2 (= 125 + 160 + 50) nieuw verstoord. Als dit oppervlak wordt afgezet tegen de middelhoge verwachting met een onderzoeksplicht vanaf 1.000 m^2, dan wordt de aantasting van het archeologische bodemarchief als gering beoordeeld. Ook als hier nog andere diepere bodemingrepen bij komen zoals de aanleg van riolering, waterleidingen e.d. Op basis hiervan is voor dit nieuwbouwproject aan de Steenbraakweg 1 geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Cultuurhistorie

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

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

In de overgangsfase maakt de gemeentelijke erfgoedverordening onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege en daarmee van het (Wettelijk) kader. Deze moet vóór 2030 worden geïntegreerd in het omgevingsplan. Hier moet in de tussentijd wel aan getoetst blijven worden.
De ontwikkelingen hebben dan ook geen negatieve gevolgen voor het erfgoed binnen de gemeente.

Planspecifiek
Binnen de planlocatie bevinden zich geen cultuurhistorische waarden welke kunnen worden bedreigd. Er gaan met de sloopwerkzaamheden dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Inzake het aspect archeologie van het plangebied adviseert KSP Archeologie, op basis van het uitgevoerde bureau en booronderzoek (zie Bijlage 7) om geen vervolgonderzoek te vragen en de planlocatie voor het aspect Archeologie vrij te geven.

Tijdens de sloopwerkzaamheden worden geen cultuurhistorische waarde aangetast. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de te verlenen omgevingsvergunning.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

5.11 Milieuzonering

5.11.1 (Wettelijk) kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:
het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.
Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-handreiking "Activiteiten en Milieuzonering" gehanteerd. Deze nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is (dit is niet altijd de werkelijke gevel, maar de plek waar de gevel van de woning volgens het bestemmingsplan inclusief vergunningvrij bouwen mogelijk is). De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. De richtafstanden zijn voor drukkere gebieden (woongebied) naar beneden bij te stellen. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

5.11.2 Onderzoek

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

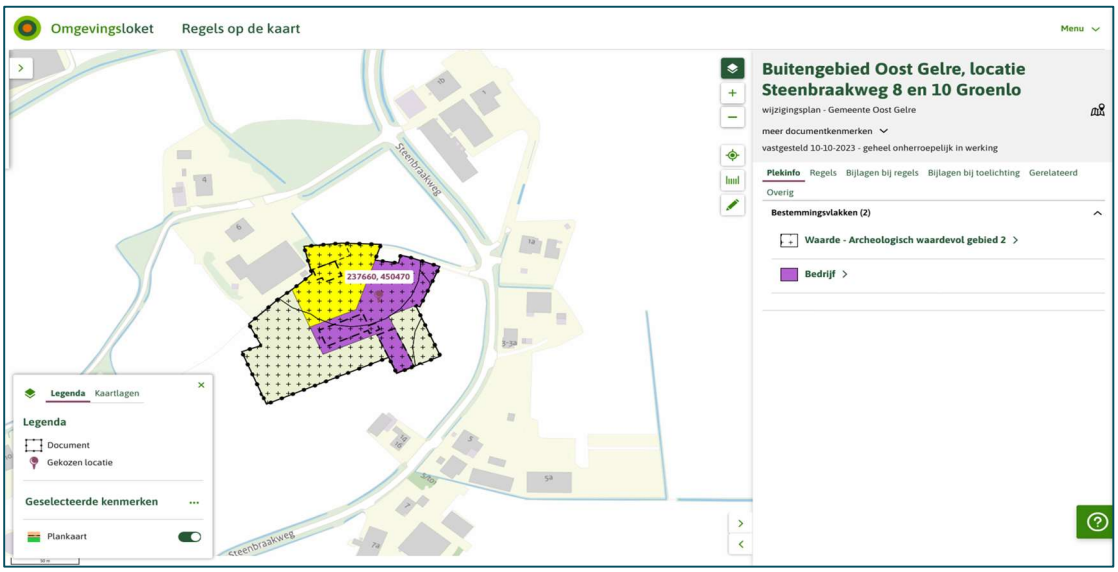
Wordt niet aan de richtafstanden voor hinder (geur, stof, geluid) voldaan dan kan een akoestisch onderzoek nodig zijn naar geluidsbelasting van het bedrijf op het plangebied. Als het bedrijf in de nieuwe situatie nog steeds kan voldoen aan de geluidsnormen van de vergunning of het Activiteitenbesluit,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

Planspecifiek

<u>Steenbraakweg 8-10</u>
Op 10 oktober 2023 is het wijzigingsplan 'Buitengebied Oost Gelre, locatie Steenbraakweg 8 en 10 Groenlo' vastgesteld. Met dit plan is een bedrijfsbestemming ontstaan met de specifieke aanduiding 'caravanstalling' en 'buitenopslag van kuilvoer'. Op het westelijke deel van het terrein is een woning mogelijk gemaakt. Door de afstand tussen deze woning en de bedrijfsbestemming (en de ontsluiting van de bedrijfsbestemming direct langs deze woning) worden de bedrijfsactiviteiten beperkt.

De afstand tussen deze bedrijfsbestemming en de nieuwe ontwikkeling aan de Steenbraakweg 1 is veel groter dan de afstand tussen de bedrijfsbestemming en bestaande woningen. De nieuwe ontwikkeling zal daarom de bedrijfsactiviteiten niet beperken. Het is ook aannemelijk dat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling aan de Steenbraakweg 1 sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie (immers zijn de bedrijfsactiviteiten in 2023 ruimtelijk ingepast en liggen de bestaande woningen dichterbij dan de nieuwe woningen).

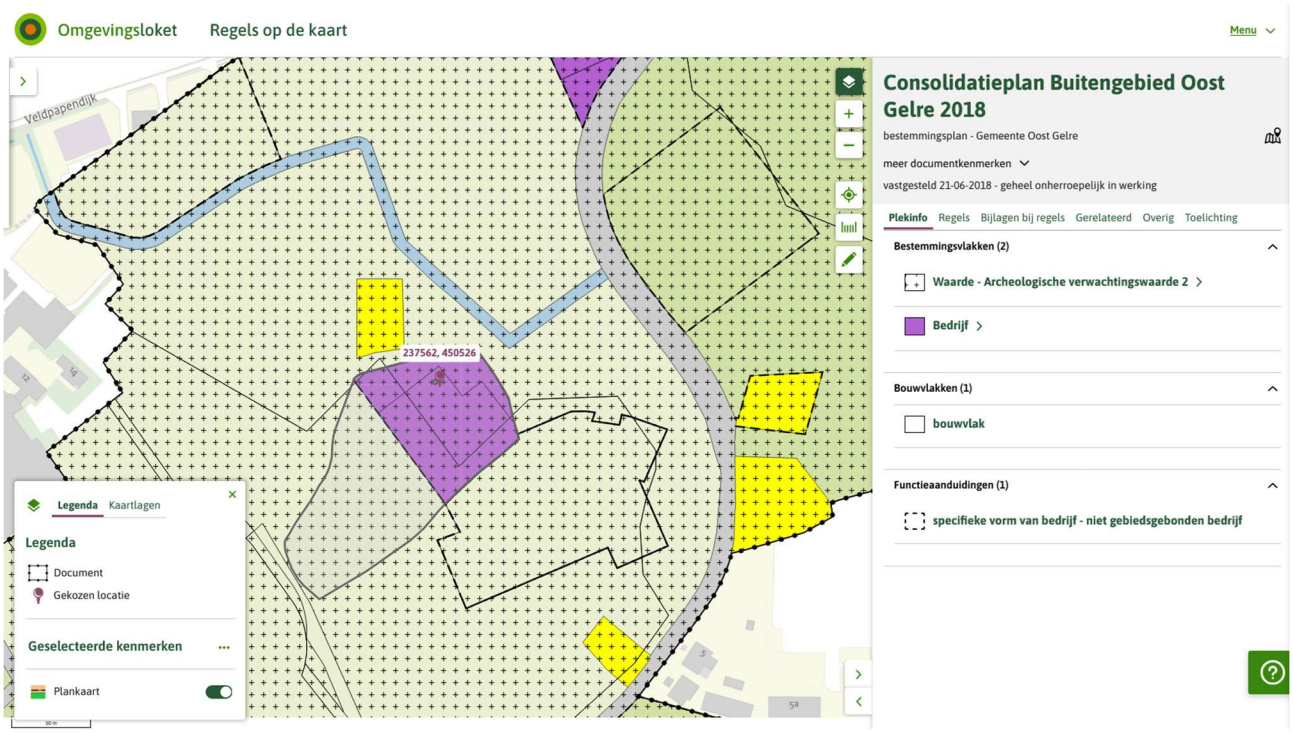
Gezien het bovenstaande is geen nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsemissie van de bedrijfsactiviteiten aan de Steenbraakweg 8-10.



Figuur 18: uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Oost Gelre, locatie Steenbraakweg 8 en 10 Groenlo.

Steenbraakweg 6

- Nabij de bedrijfsbestemming aan de Steenbraakweg 6 bevinden zich woningen. Aan de noordzijde ligt op korte afstand de woning Steenbraakweg 4. In oostelijke richting ligt de woning Steenbraakweg 8. Ook hier geldt dat deze bestaande woningen beduidend dichterbij de bedrijfsbestemming liggen dan de nieuwe geplande woningen. Het bedrijf wordt daarom niet beperkt in de bedrijfsactiviteiten door de nieuwe woningen en het is aannemelijk dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie.
-
- Gezien het bovenstaande is geen nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsemissie van de bedrijfsactiviteiten aan de Steenbraakweg 6.



Figuur 19: Uitsnede consolidatieplan Buitengebied Oost Gelre 2018

Veldpapenweg 1

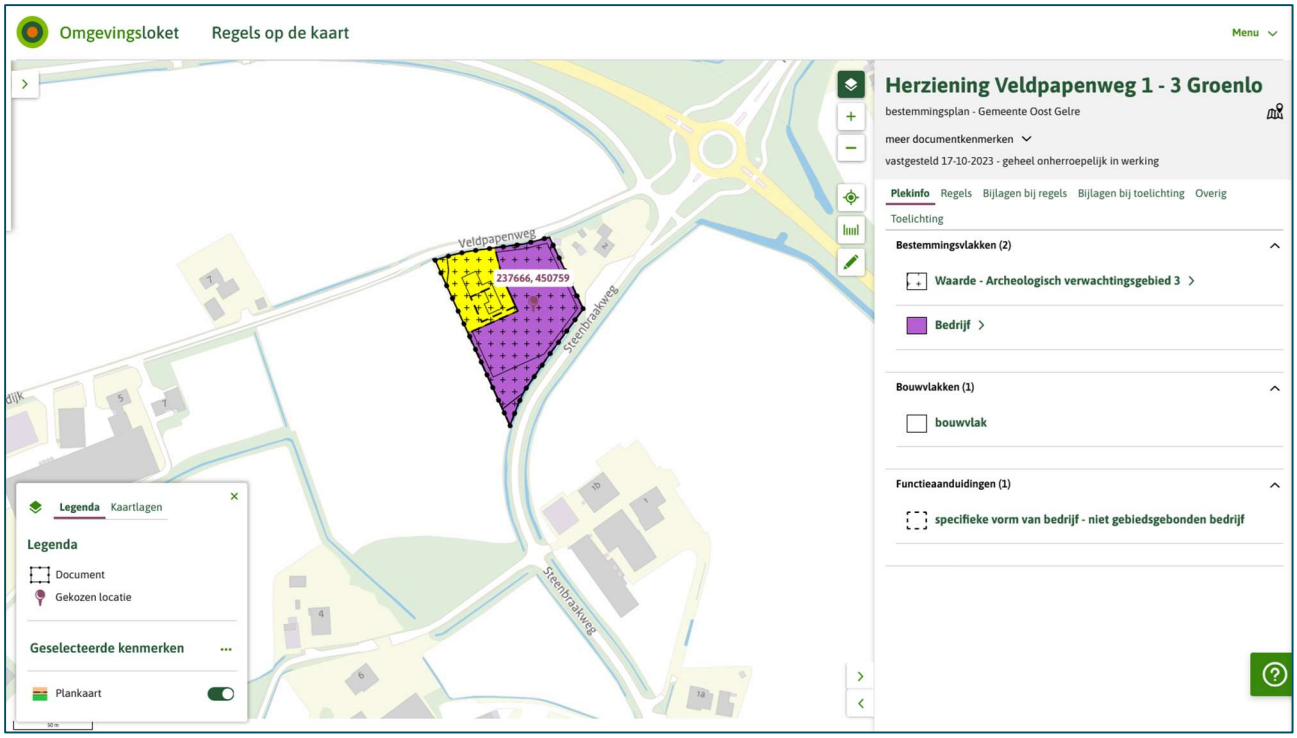
Op 17 oktober 2023 is het bestemmingsplan 'Herziening Veldpapenweg 1-3 Groenlo' vastgesteld. Met dit plan is een bedrijfsbestemming ontstaan met de specifieke aanduiding 'niet gebiedsgebonden bedrijf'. Op het noordwestelijke deel van het terrein is een woning mogelijk gemaakt.

Als bijlage bij het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek[1] gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat:

- de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot de dagperiode;
- ter plaatse van de woning binnen het plangebied (Veldpapenweg 3) voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden.

Aangezien de afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de woning Veldpapenweg 3 veel kleiner is dan de afstand tot de nu geplande woningen, is het aannemelijk dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nu geplande woningen beduidend lager is dan ter plaatse van de bestaande woning. De conclusies van het onderzoek bij het bestemmingsplan 'Herziening Veldpapenweg 1-3 Groenlo' zijn daarom onverminderd van toepassing op de nieuwe ontwikkeling.

Gezien het bovenstaande is geen nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsemissie van de bedrijfsactiviteiten aan de Veldpapenweg 1.



Figuur 20: Uitsnede Herziening Veldpapenweg 1-3 Groenlo

5.11.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de aangevraagde realisatie van de 3 extra woningen. De aanwezige bedrijven worden niet belemmerd door het plan.

[1]https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1586.BPBUI2043-VG01/b_NL.IMRO.1586.BPBUI2043-VG01_tb4.pdf

Het initiatief betreft een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

(Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken (als woningen). Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water
Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie hoofdstuk 5).

Onderzoek energietransitie

De nieuw te bouwen woningen krijgen geen aardgasaansluiting, maar een duurzame, hernieuwbare energievoorziening.

Onderzoek circulariteit en natuurinclusie

De bouw van de woningen betreft nieuwbouw. Er worden zoveel mogelijk hernieuwbare en duurzame materialen toegepast. Zie hiervoor ook het Beeldkwaliteitsplan. De woningen gaan een verbinding aan met de natuurlijke omgeving van de locatie. Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is eenduidig en overtuigend. Het pallet bestaat uit natuurlijke kleuren en (bij voorkeur duurzame)materialen. Er kunnen groendaken worden toegepast.

In de gevels kunnen nestkasten voor vogels en / of vleermuizen opgenomen worden.

Onderzoek klimaatadaptatie en water

Het beoogde plan betreft het bouwen van 3 extra woningen aan de Steenbraakweg 1. Tijdens de uitwerking van de plannen heeft de omgang van rioolwater en hemelwater een rol gespeeld.

Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak infiltreert op eigen terrein binnen het plangebied.

Daarnaast is er ten behoeve van het plan een Groenplan opgesteld (zie Bijlage 3 en 3-1).

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het uitvoeren van gewenste project.

5.13 Gezondheid

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

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot

ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

(Wettelijk) kader

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Onderzoek

In de voorgaande paragrafen zijn de relevante omgevingsaspecten met betrekking tot de gezondheid, zoals Geluid (paragraaf 5.1), Luchtkwaliteit (paragraaf 5.2), Geur (paragraaf 5.3), Bodemkwaliteit (paragraaf 5.4) en Omgevingsveiligheid (paragraaf 5.7) onderzocht. Daarbij is eenduidig vastgesteld dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Deze onderzoeken en de ligging van de planlocatie ten opzichte van eventuele bedrijvigheid, leiden ertoe dat gezondheidsaspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling op deze locatie.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het beoogde project.

5.14 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:
- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou

kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

(Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit"*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

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

Onderzoek

Onderhavige project maakt geen milieubelastende activiteit mogelijk, zoals bedoeld.

Conclusie

Dit omgevingsaspect vorm geen belemmering voor het gewenste project.

5.15 Ladder voor duurzame verstedelijking / behoefte

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de

totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

(Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het Omgevingsplan met een Wijziging omgevingsplan (WOP) voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als '*de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek

Op de locatie worden naast de bestaande boerderij, in totaal 3 extra woningen gebouwd. Het betreft hier een herontwikkeling van een voormalige, agrarische bedrijfslocatie.

Onderhavige herontwikkeling ziet op het planologisch toestaan van 3 extra woningen door toepassing van het zogenaamde Rood-voor-roodbeleid ('functie-verandering naar wonen').

Door de sloop en het verwijderen van kuilplaten en het bestaande mestbassin op het agrarische bedrijf, kunnen, op basis van ruimtelijke kwaliteit op perceelsniveau, 2 vrijstaande woningen worden toegestaan.

Aanvullend worden het erf en de omliggende gronden landschappelijk ingepast. Daarbij wordt een forse kwalitatieve verbetering behaald welke nodig is om 3

extra woningen mogelijk te maken. Er vindt een meer dan gemiddelde landschappelijke versterking plaats, door de extra landschapselementen op de omliggende agrarische gronden en langs de weg.

Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid gekregen om gronden te verwerven, ten behoeve van de gemeentelijke woningbouwontwikkeling, de Eefseler Esch en voor de aanleg van een nieuw fietspad langs de rondweg van Groenlo (N319).

Daarmee staat vast dat er met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toewijzing van een functie aan deze plaats en is er sprake van een duurzame binnenstedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking vorm geen belemmering voor de gewenste activiteit.

5.16 Toetsing mer-beoordeling

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

(Wettelijk) kader

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

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

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

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

genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

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

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling valt niet onder een categorie van activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage V bij het Ob. Hiermee is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een plan-m.e.r.(-beoordeling).

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de aard en omvang daarvan en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

6 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kort gezegd zijn dit de gebieden rondom o.a. wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

In dit hoofdstuk kan gemotiveerd worden hoe we met die beperkingen omgaan in de ontwikkeling. Een verdere structuur kan worden aangebracht op basis van de aard van de beperkingengebieden zelf, dus bijvoorbeeld: “Beperkingengebied spoor”, “Beperkingengebied watergangen”, “Beperkingengebied waterstaatswerken” of “Beperkingengebied weg’.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het bouwen van 3 extra woningen.

Het projectgebied is niet gelegen in een beperkingsgebied als bedoeld in de wet.

Conclusie
Beperkingsgebieden vormen geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste project.

7 Wijzigen omgevingsplan

Het plan voorziet in een wijziging omgevingsplan (WOP) van het geldende Omgevingsplan.

In het Omgevingsplan zullen de huidige functies niet terugkomen. Zodoende wordt in het Omgevingsplan voor het plangebied het volgende toegewezen.

Functies:

Wonen;
- Maximaal aantal wooneenheden: 4;

Waarde – Archeologisch waardevol gebied 2

Maatvoeringen:

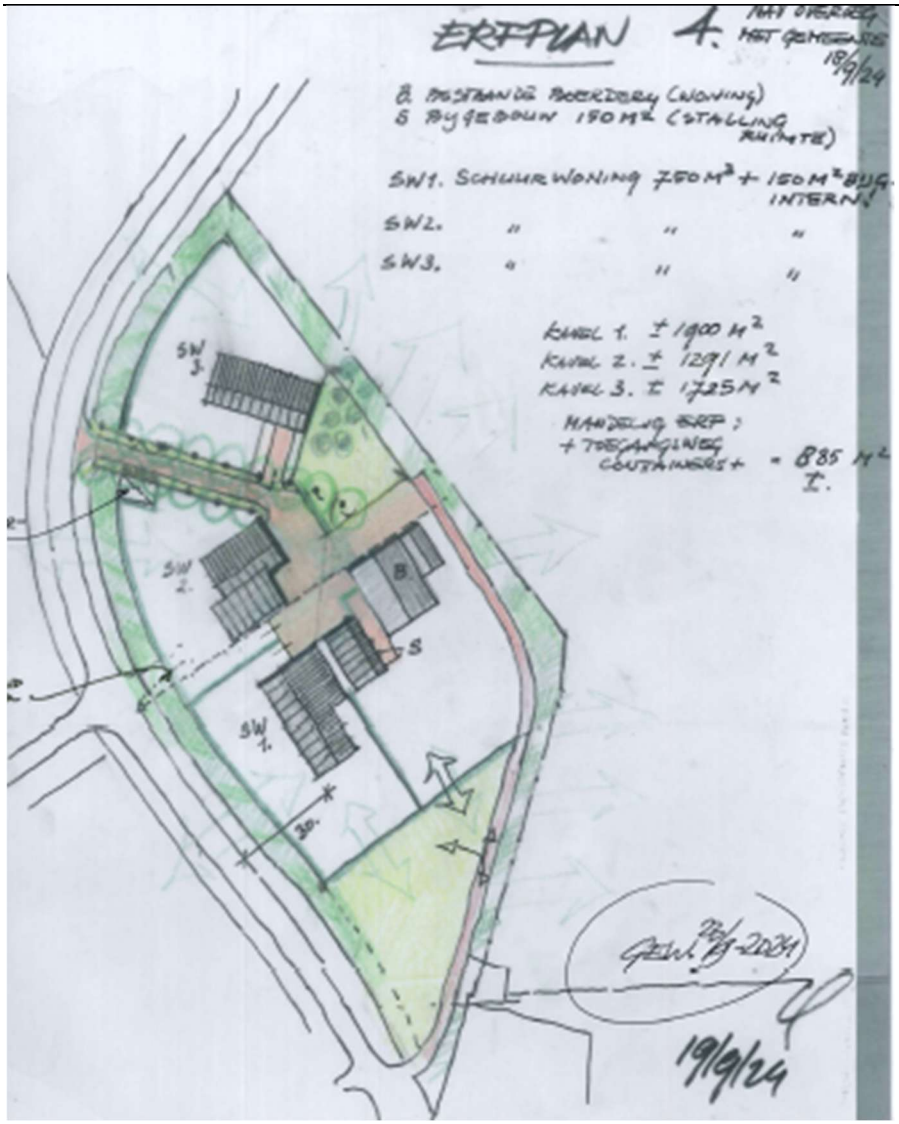
Woning (bestaand)
- maximale goothoogte in m: bestaand
- maximale bouwhoogte in m: bestaand
- maximale oppervlakte in m^2: bestaand
- maximale inhoud in m^3: bestaand

Bijbehorend bouwwerk bij een woning
- maximale goothoogte in m: 4,5
- maximale bouwhoogte in m: 6
- maximale oppervlakte in m^2: 150

Woning (vrijstaand, 3 nieuwe)
- maximale goothoogte in m: 4,5
- maximale bouwhoogte in m: 9
- maximale oppervlakte in m^2: -
- maximale inhoud in m^3: 750

Bijbehorend bouwwerk onder dakvlak woning
- maximale goothoogte in m: 4,5
- maximale bouwhoogte in m: 9
- maximale oppervlakte in m^2: 150

Zie ook Bijlage 1-2 (Erfplan).



Figuur21: gewenste stedenbouwkundige erfopzet

8 Uitvoerbaarheid

Hier worden alle aspecten rondom de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van een ontwikkeling gemotiveerd.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid en kostenverhaal

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.

Het project en bijbehorende procedure worden door verzoekster bekostigd. Indien het project aanleiding geeft tot vergoeding van nadeelcompensatie zullen de kosten worden doorberekend aan verzoeker. Ten behoeve van het project is een overeenkomst afgesloten met verzoeksters inzake nadeelcompensatie en overige plankosten.

Nadeelcompensatie
In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Ten behoeve van eventuele nadeelcompensatie, die voor vergoeding in aanmerking komt, heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow gesloten. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Publicatie
Voor de realisatie van de plannen is er een wijziging van het omgevingsplan nodig.

De gemeente publiceert de Wijziging van het Omgevingsplan (WOP) via de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) in het Gemeenteblad. Bij deze bekendmaking wordt tevens aangegeven door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan bezwaar kan worden ingediend.

Participatie

De voorgenomen plannen zijn, in het kader van de omgevingsdialoog, met de directe buren besproken en zijn positief ontvangen.

9 Conclusie

Met in achtneming van de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen is voldoende gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zodoende kan worden meegewerkt aan de gewenste ontwikkelingen aan de Steenbraakweg 1 in Groenlo en de daarvoor benodigde wijziging van het omgevingsplan (WOP).

Bijlagen

1-1 bestaande situatie
1-2 schets gewenste situatie
2 Bodemonderzoek
2-1 Beoordeling ODA bodem
3 Inpassingsplan Steenbraakweg 1
3-1 Beplanting en beheer
4 Akoestisch rapport
4-1 Geluid omliggende bedrijven
4-2 Beoordeling ODA Geluid
5 Quickscan natuurwaarden
5-1 Vervolgonderzoek natuurwaarden
6 Stikstofparagraaf
6-1 Aeriusberekening ontwikkelfase
6-2 Aeriusberekening Gebruiksfase
6-3 Beoordeling ODA Stikstof
7 Archeologisch onderzoek, verkennend
7-1 Beoordeling ODA Archeologie