Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Wijzigen Omgevingsplan (WOP) gemeente Oost Gelre, ‘t Jozefhof

Realisatie van 12 woningen aan de Schatbergstraat 81 Lichtenvoorde



Project:
Realisatie van 12 woningen aan Schatbergstraat 81 Lichtenvoorde

Versie 11 december 2025, ter vaststelling in de Raad

Opdrachtgever:

CPO 't Jozefhof
Aaltenseweg 60
7131 NG Lichtenvoorde

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 18
4 Toetsing aan beleid 19
4.1 Toetsing rijksbeleid 19
4.2 Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening 21
4.3 Toetsing regionaal beleid 24
4.4 Toetsing beleid waterschap 25
4.5 Toetsing gemeentelijk beleid 26
5 Fysieke leefomgeving 37
5.1 Geluid 37
5.2 Luchtkwaliteit 40
5.3 Geur 43
5.4 Trillingen 44
5.5 Bodemkwaliteit 45
5.6 Water 47
5.7 Mobiliteit en parkeren 53
5.8 Omgevingsveiligheid 55

5.9 Natuur 59
5.10 Cultureel erfgoed en archeologie 65
5.11 Milieuzonering 70
5.12 Duurzaamheid 72
5.13 Gezondheid 73
5.14 Milieubelastende activiteiten 74
5.15 Ladder voor duurzame verstedelijking / behoefte 75
5.16 Toetsing mer-beoordeling 77
6 Beperkingengebieden 79
7 Wijzigen omgevingsplan 80
8 Uitvoerbaarheid 82
8.1 Economische uitvoerbaarheid 82
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 82
9 Conclusie 84
Bijlagen 86

1-1 Situatie bestaand
1-2 Kaveltekening nieuw
1-3 Situatie nieuw
2 Beeldkwaliteitsplan
2-1 Levensloopbestendigheid
3 Groenplan 't Jozefhof
4 Rapport quickscan natuurwaarden
4-1 Nader ecologisch onderzoek
4-2 Onderzoek vleesmuizen en steenmarter, 2025
5 Archeologisch (voor)onderzoek
6 Stikstofonderzoek
6-1 Advies ODA stikstof
7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
8 Verkennend bodemonderzoek
9 ODA advies luchtkwaliteit
10 ODA advies externe veiligheid
11 ODA advies geur
12 Waterhuishoudingsplan
12-1 Infiltratieonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Door de fusie van drie voormalige basisscholen tot het reeds gerealiseerde 'Gele Park' zijn de bestaande schoollocaties leeg komen te staan. Naar aanleiding van enquêtes en buurtonderzoeken heeft de gemeente Oost Gelre bepaald dat deze drie locaties herontwikkeld mogen worden voor woningbouw.

Voor de locatie van de voormalige St. Jozefschool aan de Schatbergstraat heeft de gemeente aangegeven, dat ze deze willen laten herontwikkelen tot een woonbuurt, door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De gemeente heeft daarvoor een prijsvraag uitgeschreven waarop initiatiefnemers, zoals geïnteresseerde CPO-groepen, zich kunnen inschrijven en een plan indienen. In de prijsvraag heeft de gemeente kaders opgesteld waaraan het in te dienen plan moet voldoen.

De Visie vanuit de gemeente voor deze locatie is een collectieve woonbuurt, waar duurzaamheid en natuurinclusiviteit voorop staan. Er wordt gestimuleerd tot (experimentele) houtbouw concepten met veel ruimte voor architectuur.



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

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde' (onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Oost Gelre).

Het realiseren van 12 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 van CPO 't Jozefhof te staan.

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

Deze ontwikkelingen aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde 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 Schatbergstraat 81 te Lichtenvoorde is gelegen in een woonwijk van Lichtenvoorde. De locatie aan de Schatbergstraat 81 is aangemerkt met een maatschappelijke functie.

Het realiseren van woningen is passend op deze locatie en de locatie komt op basis van de Visie De schoollocaties Lichtenvoorde (vastgesteld augustus 2021) in aanmerking voor herontwikkeling.

De betreffende locatie is kadastraal bekend als gemeente Lichtenvoorde, sectie C met perceelnummers 690 en 1302 en een gedeelte van het omliggende perceel.

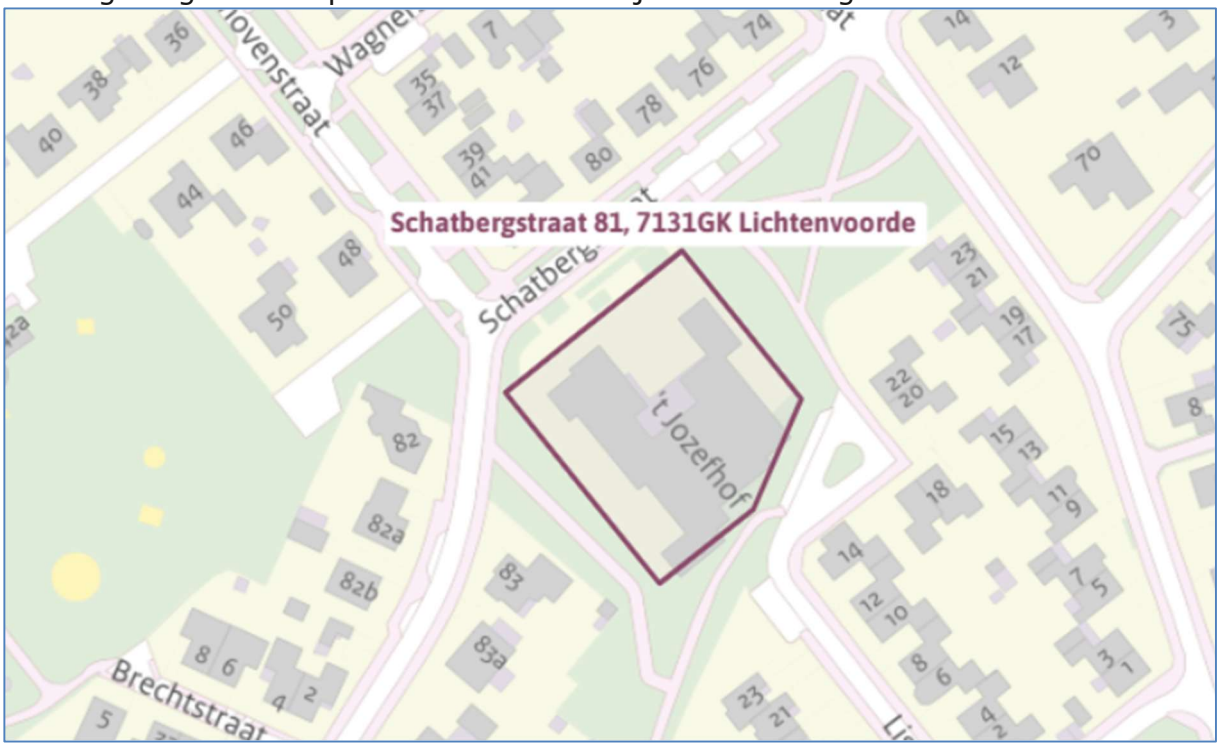
De gezamenlijke oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 5.107 m^2, zie onderstaande figuur.



Figuur 2: ligging plangebied en gewenste invulling (bron: Bagviewer en Studio Thijs Bongers)

De planlocatie is gelegen in een rustige woonomgeving. Ten noorden, westen, zuiden en zoodoosten, van de planlocatie zijn woonfuncties gelegen.

De omgeving van het perceel is te omschrijven als woongebied.



Figuur 3: ligging planlocatie in haar omgeving

Ten noodoosten grenzend aan de planlocatie is een park gelegen.



Figuur 4: Kijkend vanaf de Schatbergstraat richting de planlocatie

1.3 Geldende regeling

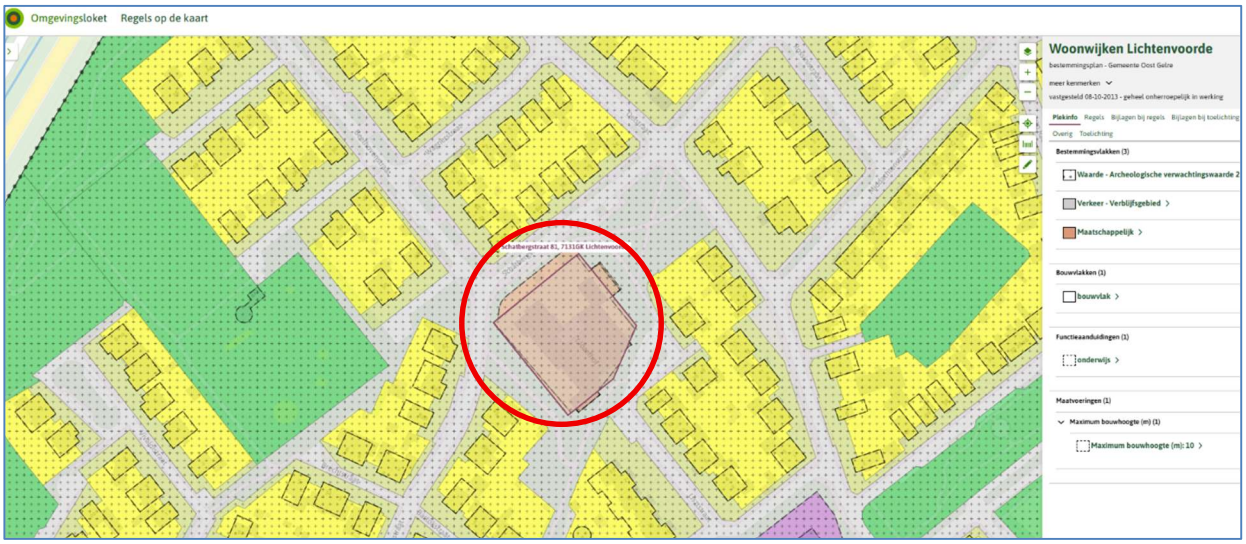
Op het perceel aan de Schatbergstraat 81 is een voormalige basisschool gevestigd.

Binnen het bestemmingsplan (dat onderdeel is van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre), 'Woonwijken Lichtenvoorde' (vastgesteld op 8 oktober 2013) is voor de Schatbergstraat 81 de enkelbestemming 'Maatschappelijk" opgenomen, met daarbij een functieaanduiding 'onderwijs'.

Ook gelden de enkelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Verder is een bouwvlak opgenomen en is er met betrekking tot de maatvoering het volgende opgenomen:

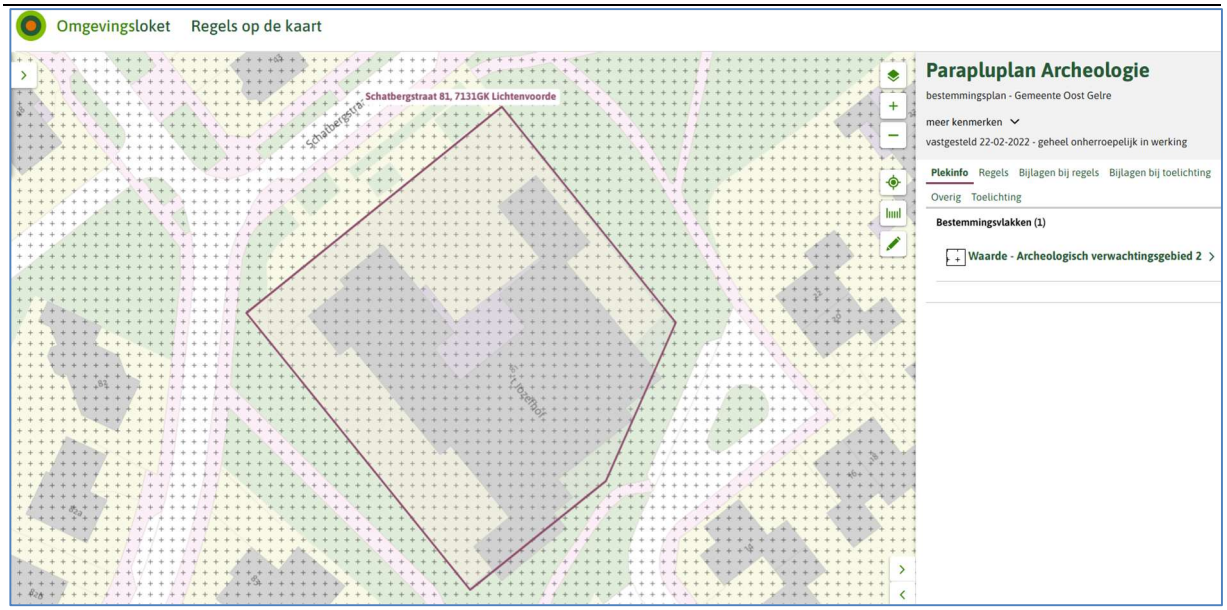
- Maximum bouwhoogte: 10 m.



Figuur 5: uitsnede uit bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde', 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 Schatbergstraat 81 een archeologische waarde opgenomen:
- 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2' (zie figuur 6);

Een 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 2, houdt in dat er voor werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 250 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 31 januari 2025), waarin de geldende, hiervoor beschreven bestemmingsplannen met de daarin genoemde functies (bestemmingen) zijn opgenomen.

Huidige aanvraag
De huidige aanvraag ziet op het realiseren van 12 woningen. Die activiteit past niet in het huidige Omgevingsplan, maar kan mogelijk worden gemaakt door middel van het wijzigen van het omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de plannen aan de Schatbergstraat 81 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

Het initiatief is gelegen aan de Schatbergstraat 81, in een woonwijk van Lichtenvoorde. In bestemmingsplan/ omgevingsplan is deze straat aangemerkt met een maatschappelijke functie.

De betreffende locatie is kadastraal bekend als gemeente Lichtenvoorde, sectie C met perceelnummers 690 en 1302 en een gedeelte van het omliggende perceel.

Direct aangrenzend aan de planlocatie zijn rondom woonfuncties gelegen. Ten noorden, zuiden en westen grenst de planlocatie aan percelen met de functie 'Wonen'. Ten oosten van het plangebied is een park gelegen.



Figuur 7: overzicht ligging planlocatie in haar omgeving.

De locatie komt op basis van de Visie De schoollocaties Lichtenvoorde (vastgesteld augustus 2021) in aanmerking voor herontwikkeling.



Figuur 8: ligging planlocatie in haar directe omgeving.

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

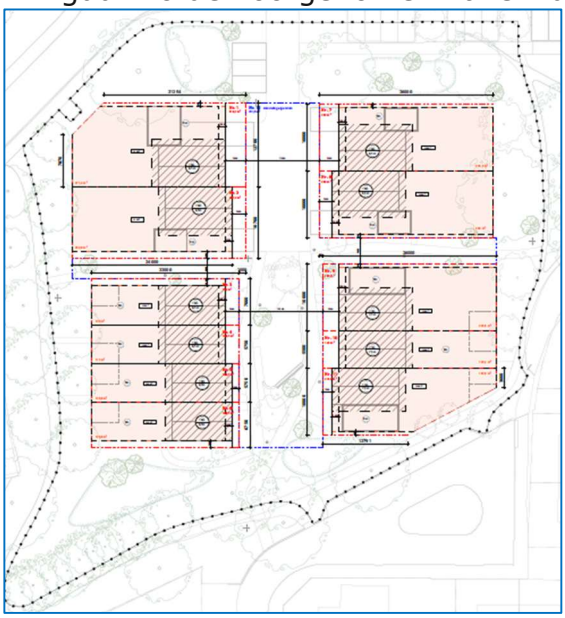
Het ingediende initiatief ziet op het planologisch toestaan van de bouw van 12 woningen op de planlocatie aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde.

In onderstaande figuur is een impressie van de gewenste situatie weergegeven (zie ook Bijlage 1-2, 1-3 en 2). In figuur 9 het aanzicht vanaf de Schatbergstraat.



Figuur 9: impressie van de gewenste eindsituatie (bron: Studio Thijs Bongers).

In figuur 10 de voorgenomen kavelindeling (zie ook Bijlage 1-2):

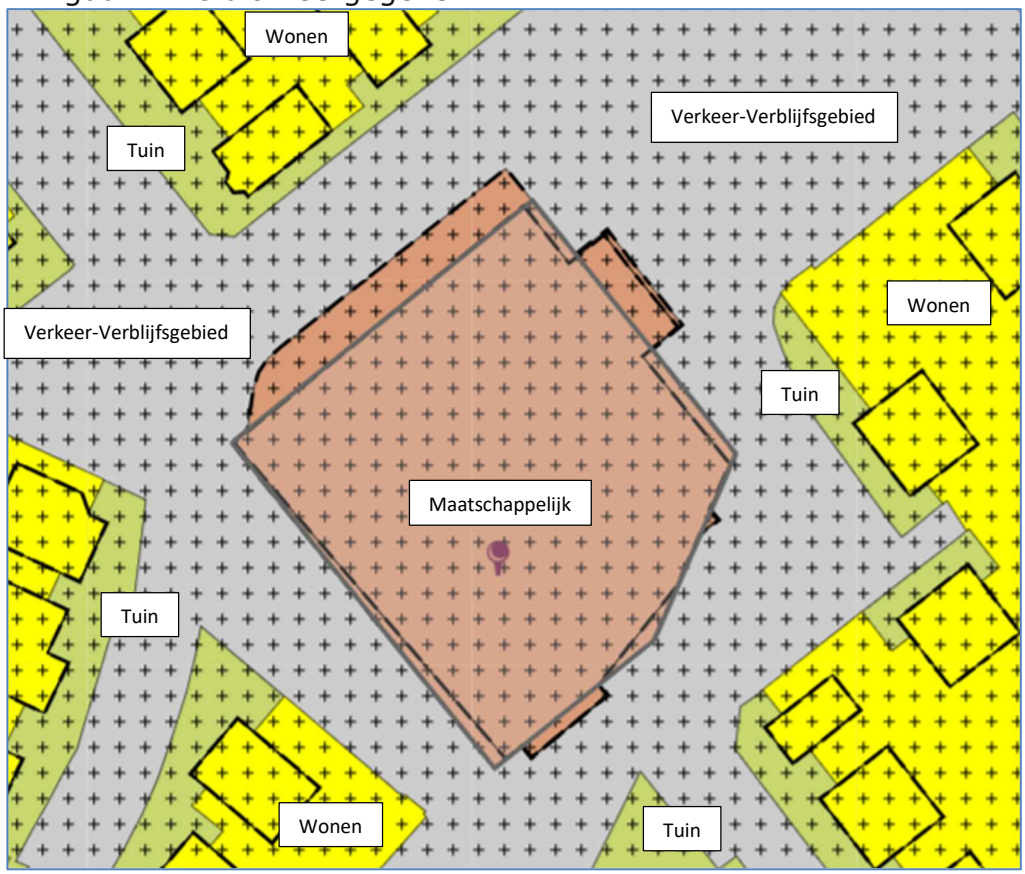


Figuur 10: : impressie van de gewenste kavelindeling (bron: Studio Thijs Bongers).

Omgeving planlocatie
Het initiatief aan de Schatbergstraat betreft een ontwikkeling op een voormalige basisschoollocatie (de Jozefschool).

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'.

In figuur 11 is dit weergegeven.



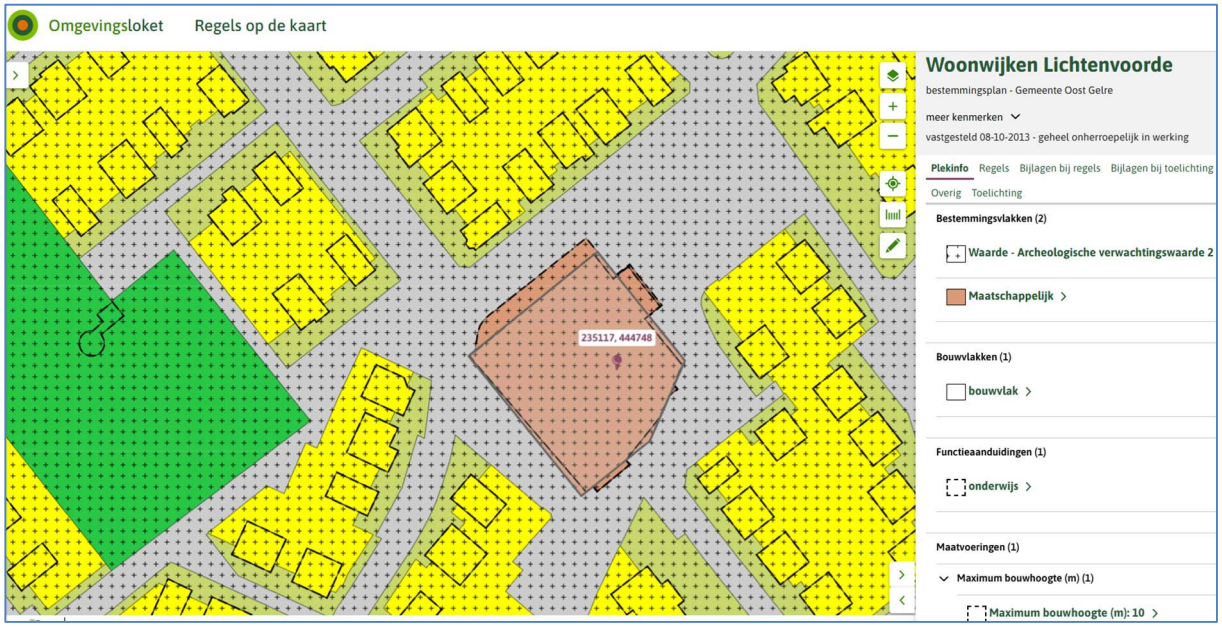
Figuur 11: ligging planlocatie t.o.v. omliggende functies (bron: Regels op de kaart)

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 Schatbergstraat 81 is binnen de bestemming (functie), 'Maatschappelijk', met functieaanduiding 'onderwijs', een basisschool aanwezig.



Figuur 12: uitsnede uit bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde', opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre

Per 1 januari 2024 geldt het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Oost Gelre (laatst gewijzigd 31 januari 2025), waarin de geldende bestemmingsplannen met de daarin genoemde functies (bestemmingen) zijn opgenomen.

De functie 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'onderwijs', staat een basisschool toe.

De huidige bestemming/ functie staat de bouw van 12 woningen op de planlocatie aan de Schatbergstraat, niet toe.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

In de woningbouw monitor Oost Gelre (2021) is de behoefte aan woningen in gemeente Oost Gelre bepaald.

Specifiek met betrekking tot de vrijkomende basisschoollocaties in Lichtenvoorde wordt genoemd dat deze voor woningbouw in aanmerking kunnen komen (Actieplan Woningbouw Lichtenvoorde).

Onderhavig plan komt voort uit de Visie Vrijkomende schoollocaties (augustus 2021). In deze visie beschrijft de gemeente hoe en onder welke voorwaarden er meegewerkt kan worden aan het herontwikkelen van de in deze Visie genoemde, voormalige basisschoollocaties.

Vrijkomende schoollocaties

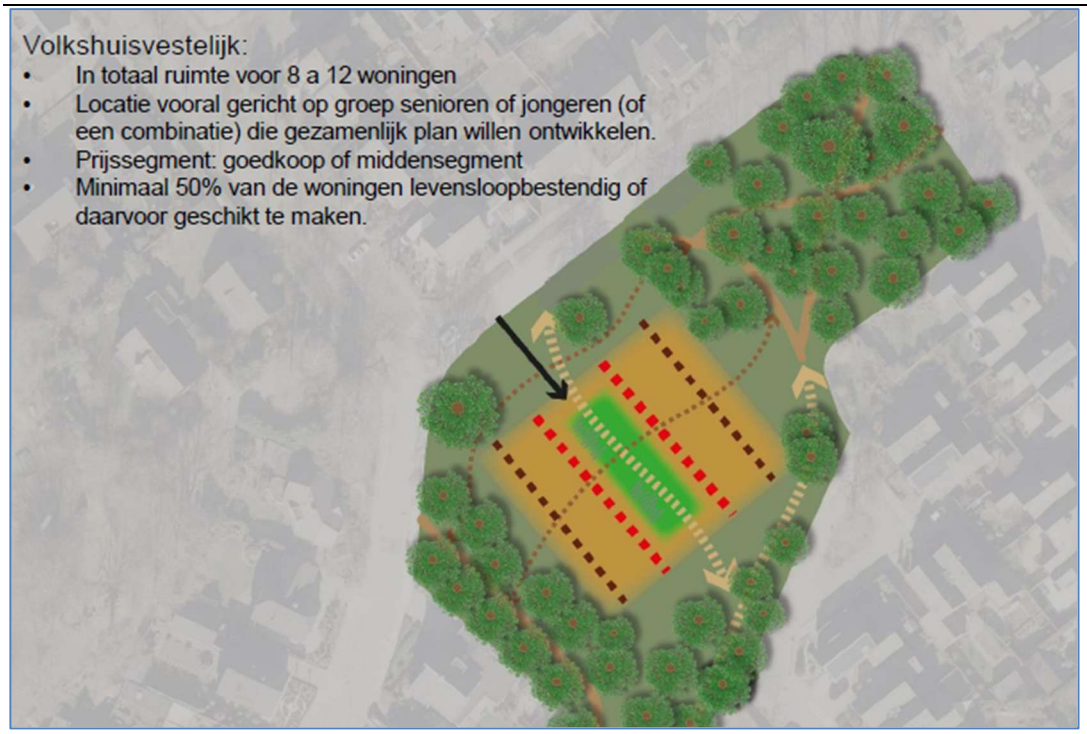
Door de realisatie van het IEKC en de samenvoeging van scholen komen er Lichtenvoorde op korte termijn scholen leeg te staan. De vrijkomende schoollocaties liggen op gunstige plekken in verschillende wijken voor woningbouw. Het gaat om de volgende drie locaties:

1) Basisschool Sint Jozef, aan de Schatbergstraat (komt in september 2021 leeg)
2) Basisschool Pastoor van Ars, aan de Oude Aaltenseweg (komt in september 2021 leeg). Daarnaast zijn er plannen voor verplaatsing van het BMX-terrein naar het Eschpark. Hierdoor kan het gehele gebied rondom de basisschool ontwikkeld worden.
3) Voormalige basisschool de Regenboog aan de Planetenstraat (staat al leeg)

In de Visie Vrijkomende schoollocaties Lichtenvoorde zijn 10 basisprincipes voor herontwikkeling opgenomen:

1. Er wordt gebouwd volgens de principekaart duurzaam- en natuurinclusief bouwen (zie volgende pagina).
2. Natuurlijke inrichting van de tuinen met hagen, opvang hemelwater en gezamenlijk wonen aan het groen.
3. Ruimte voor bijzondere woonconcepten en betaalbare woningen.
4. Moderne architectuur en veel ruimte voor architect: bebouwing wijkt af van de omgeving.
5. Er wordt geëxperimenteerd met (lokale) houtbouw en/of bouw met minder uitstoot CO_2.
6. Nieuwe bebouwing in basis op de plek van de school gebouwen (eventueel hergebruik) en staan in/aan het bestaande groen.
7. Duurzame materialen en klimaat bestendige openbare ruimte.
8. Schoolpleinen worden vergroend, (semi) openbaar, ruimte voor hemelwater en wandelpaden.
9. Zo min mogelijk verharden, alleen noodzakelijke doen voor toegankelijkheid. Parkeren bij voorkeur aan bestaande wegen of in halfverharding.
10. Ruimte voor speelplekken en nieuwe buurtplekken waar gezamenlijk aan gewoond wordt.

Specifiek voor de vrijkomende locatie Jozefschool is in het ‘kavelpaspoort’ het volgende opgenomen:



Figuur 12: uitsnede kavelpaspoort Jozefschool (bron Visie Vrijkomende scholen Lichtenvoorde).

Tevens is in de Visie een voorbeeld verkaveling opgenomen:



Figuur 13: uitsnede kavelpaspoort Jozefschool (Bron Visie Vrijkomende scholen Lichtenvoorde).

Verder is er in de Visie met betrekking tot het Ruimtelijk aspect het volgende opgenomen:

- Bestaande groenstructuur rondom de school wordt behouden en versterkt;
- Er wordt gezamenlijk buurtplein gerealiseerd met ruimte voor groen, zitplekken en wandelpaden;
- Er wordt een doorgaande wandelverbinding van de Liszstraat naar de Schatbergstraat en langs de Liszstraat naar het groen aan de Delstraat;
- Een optionele wandelverbinding is denkbaar midden door het plangebied van de zijde Schatbergstraat richting Delstraat;
- Parkeren kan opgelost worden door haaksparkeren aan de Schatbergstraat. Een klein gedeelte van het parkeren zou in het buurtplein gerealiseerd kunnen worden. Ontsluiting aan de zijde van de Schatbergstraat;
- Woningbouw binnen de aangegeven vlekken;
- Woningen zijn gericht op het collectieve buurtplein;
- Optionele rooilijnen en gerichtheid kunnen zorgen voor alzijdige oriëntatie.

Als vervolgstrategie heeft de gemeente opgenomen dat:

- Locatie wordt herontwikkeld door middel van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- Een groep mensen kan gezamenlijk de locatie ontwikkelen binnen de kaders van het kavelpaspoort;
- Door middel van openbare prijsvraag kan de gehele kavel van de gemeente gekocht worden. Selectie op basis van prijs en kwaliteit. Dit najaar kan dit traject opgestart worden. Begin 2022 kan de gehele kavel verkocht worden;
- Gezamenlijke kopers ontwikkelen in overleg met een architect een bouwplan;
- De gezamenlijke kopers zijn ook verantwoordelijke voor wijziging van het bestemmingsplan. De planning is na de verkoop dan ook afhankelijk van het CPO initiatief.

Meewerken aan de gewenste ontwikkelingen aan de Schatbergstraat 81 is onder de Omgevingswet mogelijk door middel van het wijzigen van het omgevingsplan.

In 2024 is door CPO ‘t Jozefhof en plan ingediend voor de prijsvraag en zij zijn als winnaar door de gemeente gekozen. De groep heeft het schetsontwerp verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp welke de basis vormt voor het aanvragen van een wijziging op het Omgevingsplan. Als onderdeel van deze wijziging van het omgevingsplan dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Daartoe is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.4 Conclusie

Door CPO ’t Jozefhof is een verzoek tot wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Oost Gelre ingediend. De ontwikkeling draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitswinst op planlocatie aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde.

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.

4.1 Toetsing rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Projectspecifiek
In voorliggend geval, de voorgenomen realisatie van 12 woningen op de planlocatie, betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen op het plangebied aan de Schatbergstraat 81.

4.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

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

Projectspecifiek
In voorliggend geval, de voorgenomen realisatie van 12 woningen in bestaande basisschool, betreft geen project waarbij rechtstreekse rijksinstructieregels van toepassing zijn.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI en de instructieregels uit het Bkl geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen op het plangebied aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde.

4.1.3. Conclusie Rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit/het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk en vormen deze geen belemmering voor het project.

4.2 Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening

4.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Ontwikkelingen vanuit het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering maakt dat de wereld ingrijpend verandert. Deze wereldwijde ontwikkelingen raken ook Gelderland en zetten druk op de leefomgeving. Ze vragen om stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. In de Omgevingsvisie wordt een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.
De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die op dit moment worden gezien vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De schetsen sluiten op voorhand ook niets uit. De visieschetsen dienen onderlegger om met de partners van de provincie het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen.

Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam
Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met

uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.
De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

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

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

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

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

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

4.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld (laatst gewijzigd 22 november 2024) en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 2 januari 2024.

In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:
- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Relevante artikelen
Ten aanzien van voorgenomen project geldt dat de doorwerking regionale woonagenda (artikel 5.64) en de instructieregel klimaatadaptatie (artikel 5.85) in alle gevallen van toepassing is.

<u>Doorwerking regionale woonagenda</u>
De doorwerking regionale woonagenda blijkt uit de toetsing van het voornemen aan het regionale en gemeentelijk (woon)beleid (zie respectievelijk paragraaf 4.3 en 4.5). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

<u>Klimaatadaptie</u>
De uitwerking/invulling van de instructieregel klimaatadaptie is opgenomen in 5.11 van deze onderbouwing.

Voor het overige geldt dat de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering vormen voor de voorgenomen realisatie van 12 woningen in bestaande basisschool aan de Schatbergstraat, die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt.

4.2.1. Conclusie Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen sloop van de bebouwing aan de Schatbergstraat 81 in combinatie met de bouw van 12 woningen.

4.3 Toetsing regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is met name de 'Regionale woondeal 2022-2030 regio Achterhoek' van belang.

4.3.1 Regionale woondeal 2022-2030 Regio Achterhoek

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

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

4.3.2 Toetsing van het initiatief aan regionale woondeal

De regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 heeft tot doel dat bij woningbouwprojecten voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd.

In onderhavig initiatief is sprake van een collectief particulier opdracht-geverschap (CPO). De CPO bestaat uit 12 initiatiefnemers. Alle 12 te realiseren woningen worden gerealiseerd binnen het betaalbare koopsegment.

Daarmee staat op voorhand vast dat er betaalbaar gebouwd wordt voor de actuele behoefte.

4.4 Toetsing beleid waterschap

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

- Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

- Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Ten aanzien van dit project
Het onderhavige project ziet op de bouw van 12 woningen.

In de bestaande situatie (basisschool) beslaat het totale verharde oppervlakte: 2.863 m^2 (bebouwing: 1.507 m^2, terreinverharding: 1.197 m^2 en trottoir: 159 m^2).

In de gewenste situatie wordt dit verharde oppervlakte 2.308 m^2 (bebouwing: 769 m^2, percelen max 50% verhard: 760 m^2, terreinverharding: 425 m^2, half-verharding: 169 m^2 en trottoir + parkeerplaatsen: 185 m^2).

Het verharde oppervlakte aan de Schatbergstraat 81 neemt door de bouw van de woningen niet toe (neemt met circa 20% af).

Er is op deze planlocatie ruimschoots voldoende ruimte voorhanden voor hemelwaterinfiltratie op eigen perceel.

Verder heeft het project geen negatieve invloed op de waterhuishouding. In paragraaf 5.5 van deze onderbouwing wordt daarop ingegaan.

4.5 Toetsing gemeentelijk beleid

4.5.1 Woonvisie Oost Gelre

Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2023-2027 voor Oost Gelre vastgesteld. De Rijksoverheid heeft de landelijke woondeal vastgesteld. Deze is vertaald in de regionale woonagenda. Hieruit is de lokale woonvisie voor Oost Gelre ontstaan in samenwerking met andere gemeenten in de regio. Er zijn simpelweg te weinig woningen. Te weinig voor de starters die graag willen blijven. Te weinig woningen voor ouderen die eigenlijk wel plaats willen maken voor jonge gezinnen. Te weinig ook voor mensen die van buiten onze regio hier komen werken. Of hier om een andere reden willen wonen. En ook te weinig voor aandachtgroepen, zoals spoedzoekers en statushouders, die hier hun bestaan opbouwen. Dat betekent op z’n Achterhoeks gezegd: Samen D’ran! Wie energiezuinig bouwt en rekening houdt met de natuur en het klimaat, kan bij de gemeente Oost Gelre slagen. Dat is wat de gemeente wil! Zodat we nu én in de toekomst nog gezond en prettig kunnen leven in Oost Gelre.
Als gemeente Oost Gelre omschrijven ze in de woonvisie in drie ambities:

1. meer woningen bouwen;
2. meer variatie in woningen en;
3. duurzaamheid natuur en klimaat.

In elke ambities omschrijft de gemeente wat de situatie is en wat ze willen bereiken. Vervolgens vertellen ze wat we daarvoor gaan doen en wat ze van hun partners vragen.

Ambitie 1 : Meer woningen bouwen

De woningnood is groot in Nederland: er is veel vraag naar woningen en het aanbod blijft achter. De gemeente Oost Gelre wil het woningtekort verminderen

door meer woningen te bouwen. Dat is ook nodig om de voorzieningen van de gemeente op peil te houden en te versterken. Een aantal jaren lag de woningbouwproductie op een laag peil, maar nu staan alle seinen weer op groen om meer te gaan bouwen. Met het vaststellen van de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030' door de gemeenteraden van de regio 8RHK, hebben de zeven Achterhoekse gemeenten de ambitie geformuleerd 11.500 woningen te bouwen in de periode 2022-2030. Tegelijk met de ontwikkeling van de regionale woonagenda liep het proces om tot een regionale woondeal te komen. Dit is een afspraak van de gemeenten in onze regio met de provincie en het Rijk. In de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek is afgesproken dat de zeven gemeenten tenminste 8.390 woningen bouwen in die periode.

Wat wil de gemeente bereiken?

Oost Gelre heeft met de regionale woondeal toegezegd tenminste 895 woningen te bouwen, binnen een geambieerd doel van 1.265 woningen.

Ambitie 2: Meer variatie in woningen

De woningvoorraad in Oost Gelre is vrij eenzijdig samengesteld. Er zijn veel grondgebonden eengezinswoningen, meestal in de koopsector en vaak met een behoorlijke oppervlakte. Dat is verklaarbaar en past bij de historie van de gemeente en de regio. Maar in de regionale woonagenda wordt geconstateerd dat dit in de Achterhoek in toenemende mate een probleem vormt. Veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van de huidige woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. Dat geldt ook voor Oost Gelre. De betaalbaarheid kan (ook) verbeterd worden door andere typen woningen te bouwen dan de al veel voorkomende typen. Het gaat dus om meer variatie in woningtypen, die beter aansluiten bij de wensen van specifieke doelgroepen en ook betere kansen bieden om de betaalbaarheid te waarborgen. Te denken valt aan:

- Small houses (maximaal 70 m^2, met reguliere voorzieningen, permanent): interessante optie voor goedkope koopsector, starters; pilot in Flierbos kan meer inzicht opleveren;
- Boven-benedenwoningen voor respectievelijk starters – senioren: ogen als grote eengezinswoningen, maar bedienen twee huishoudens in twee belangrijke doelgroepen;
- Levensloopbestendige grondgebonden woningen, primair voor senioren maar ook geschikt voor kleinere huishoudens;
- Patiowoningen;
- Studio/kleine woningen;
- Flexwoningen

Wat wil de gemeente bereiken?

De gemeente wil dat het aanbod van woningen beter aansluit bij de wensen van reguliere woningzoekenden zoals jonge huishoudens, starters en ouderen. Ook wil ze de aandachtsgroepen beter bedienen. Daarbij gaat het om de primaire aandachtsgroepen, mensen die vaak behoefte hebben aan een betaalbare sociale huurwoning met daarnaast zorg en ondersteuning. Dit zijn:

- Mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden;
- De statushouders;
- De uitstroom van mensen uit een intramurale instelling.

Ambitie 3: Duurzaamheid, natuur en klimaat

Onze aarde warmt op door de uitstoot van CO_2 en andere broeikasgassen, waardoor het klimaat langzaam aan verandert. Dit leidt in de gebouwde omgeving onder andere tot hittestress, droogte en wateroverlast.

Hittestress. Uit klimaatscenario's blijkt dat de hitte extremen toenemen en dat het in sommige gebieden 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied. De meest bepalende factoren hierin zijn de aandelen bebouwd, verhard en groen oppervlak.

Droogte. De neerslagpatronen veranderen en droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur en neemt in de zomer de kans op natuurbranden toe.

Wateroverlast. De jaarlijkse hoeveelheid neerslag neemt toe, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast, door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer), door langdurige neerslag (meestal in de winter) en door grondwateroverlast. Ondanks de nieuwe innovaties en inspanningen het gebied van waterveiligheid wordt de kans op overstromingen groter. Door de weersverandering en toenemende neerslag neemt de waterafvoer van rivieren naar de zee toe. Het smelten van de ijskappen zorgt ook voor toenemend water en voor een stijgende zeespiegel. Dit kan grote maatschappelijke gevolgen hebben als we dit niet goed aanpakken; zoals schade aan gebouwen en infrastructuur. Om deze globale trend tegen te gaan kunnen we lokaal maatregelen toepassen om de gevolgen beperken.

Wat wil de gemeente bereiken?

De gemeente wil invulling geven aan de klimaatopgave die er ligt. Door klimaat adaptief en natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen, wil ze een antwoord bieden op de belangrijkste thema's. Daarnaast zetten ze de energietransitie voort met een integrale aanpak. In lijn met het Akkoord van Lichtenvoorde streeft Oost

Gelre naar energieneutraliteit in 2050. Wat betreft biobased en circulair bouwen sluit Oost Gelre aan op de ambities die in de regionale woonagenda zijn benoemd. De wens is om in 2030 50% van de einddoelstelling - een volledig circulaire bouweconomie – te bereiken.

Planspecifiek

Het voorliggende plan voorziet totaal in 12 nieuwe woningen ter plaatse van een voormalige basisschool aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde.

De Woonvisie van gemeente Oost Gelre beschrijft 3 ambities (zie hiervoor). Dit zijn 'meer woningen bouwen', 'meer variatie in woningen' en 'duurzaamheid, natuur en klimaat'.

Het initiatief is hierop getoetst. Allereerst het bouwen van meer woningen; er worden 12 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarmee neemt het aantal woningen toe.

Het initiatief voorziet in 12 woningen die onderling verschillen in oppervlakte en inhoud. Er worden door de CPO 2 x 2-onder-een-kap woningen gebouwd een 6-tal rijwoningen en een onder- en bovenwoning, totaal 12 woningen. Daarmee is sprake van variatie in de woningen. Zie hiervoor onder meer het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2) en het Groenplan (Bijlage 3).

Levensloopbestendigheid

Met betrekking tot de levensloopbestendigheid van het plan kan het volgende worden opgemerkt (zie ook Bijlage 2-1). Het plan voorziet in 5 woningen op een ruimer kavel. Dit betreffen de kavels 1,2, 7, 8 en 9 (voor nummering zie Bijlage 1-2). Deze hebben de mogelijkheid voor een aanbouw, aan de zij- en achterzijde. Dit biedt de mogelijkheid op eenvoudige wijze een gelijkvloerse bad- en slaapkamer te realiseren.

De benedenwoning (kavel 11) is reeds volledig gelijkvloers en daarmee direct levensloopbestendig en geschikt voor mindervaliden en ouderen.

De vier compactere woningen zijn op twee manieren uit te voeren, de 'jongeren variant' met leefruimte op de begane grond en slaapkamers en badkamer op de verdieping. Of de 'senioren-variant'met een slaap- en badkamer op de begane grond, waarbij het leefgedeelte compacter wordt gerealiseerd.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid, natuur en klimaat blijkt duidelijk uit de aangevraagde situatie, dat de ontwikkeling hierin een verbetering aanbrengt ten opzichte van de huidige bestaande situatie. De woningen zullen energiezuinig worden uitgevoerd.

Het initiatief is hiermee passend binnen de Woonvisie van de gemeente Oost Gelre.

4.5.2 Visie De schoollocaties Lichtenvoorde (vastgesteld augustus 2021)

In 2021 heeft gemeente Oost Gelre een visie opgesteld voor een 3-tal basis-schoollocaties, welke vrijkomen. Dit betreffen de Pastoor van Ars, de Regenboog en de Jozefschool.
In deze Visie De Schoollocaties Lichtenvoorde is beschreven hoe en onder welke voorwaarden de genoemde locaties voor herontwikkeling in aanmerking komen.

Het totstandkomingsproces en de uitgangspunten worden beschreven. Op basis hiervan worden ingediende woningbouwplannen bekeken.

De Visie De schoollocaties Lichtenvoorde is een beleidsinstrument van de gemeente Oost Gelre. Hiermee kunnen we afgewogen en transparante keuzes maken. Marktpartijen kunnen hun strategie afstemmen op de daarin opgenomen Menukaart. De gemeente verwacht dat woningbouwplannen hierdoor sneller gerealiseerd kunnen worden.

Over de initiatieven met betrekking tot het (her)bestemmen van deze vrijkomende schoolgebouwen zijn de volgende basisprincipes opgenomen in de Visie:

1. Er wordt gebouwd volgens de principekaart duurzaam- en natuurinclusief bouwen (zie volgende pagina).
2. Natuurlijke inrichting van de tuinen met hagen, opvang hemelwater en gezamenlijk wonen aan het groen.
3. Ruimte voor bijzondere woonconcepten en betaalbare woningen.
4. Moderne architectuur en veel ruimte voor architect: bebouwing wijkt af van de omgeving.
5. Er wordt geëxperimenteerd met (lokale) houtbouw en/of bouw met minder uitstoot CO2.
6. Nieuwe bebouwing in basis op de plek van de school gebouwen (eventueel hergebruik) en staan in/aan het bestaande groen.
7. Duurzame materialen en klimaat bestendige openbare ruimte.
8. Schoolpleinen worden vergroend, (semi) openbaar, ruimte voor hemelwater en wandelpaden.
9. Zo min mogelijk verharden, alleen noodzakelijke doen voor toegankelijkheid. Parkeren bij voorkeur aan bestaande wegen of in halfverharding.

10. Ruimte voor speelplekken en nieuwe buurtplekken waar gezamenlijk aan gewoond wordt.

Planspecifiek

De planlocatie ligt in een woonwijk van Lichtenvoorde. In bestemmingsplan/ omgevingsplan is deze aangemerkt met een maatschappelijke functie.

Het door de CPO ’t Jozefhof ingediende initiatief is als passend beoordeeld op deze locatie en de locatie komt op basis van de Visie De schoollocaties Lichtenvoorde (vastgesteld augustus 2021) in aanmerking voor herontwikkeling. Het plan is beoordeeld op basis van de ingrediënten uit de Visie De schoollocaties Lichtenvoorde (vastgesteld augustus 2021).

4.5.3 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 5.7.

4.5.4 Welstandsbeleid Oost Gelre

Met het welstandsbeleid wordt richting gegeven aan gebouwen en het landschap in de gemeente Oost Gelre. Wat is belangrijk om te behouden of te beschermen en op welke plekken kunnen de burgers meer vrijheid van handelen krijgen. Deze keuze vormt de politieke component van het welstandsbeleid. De gemeenteraad heeft aangegeven meer "vrijheid" te willen en meer te willen "inspireren".

Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels. Op de vraag hoe eventueel welstandstoezicht zou moeten plaatsvinden, wordt hier al een voorlopig antwoord geformuleerd: niet door te omschrijven hoe het gebouw moet worden, maar door aan te geven waarop de beoordeling van het ontwerp gebaseerd moet worden. Het welstandsbeleid biedt concreet gereedschappen (handvatten) voor burgers, ondernemers en gemeente om samen aan de slag te gaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Inspiratiedocument Ruimte Oost Gelre
Aan het welstandsbeleid is een gemeentelijk Inspiratiedocument gekoppeld. Dit document vormt een belangrijke basis voor het welstandsbeleid. In dit document zijn de kernkwaliteiten voor Oost Gelre beschreven. Deze kernkwaliteiten en kansen voor de kernen bieden aanknopingspunten ter inspiratie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Beeldkwaliteitsplan
Aan onderhavig plan is een beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 2) gekoppeld, dat ook door de gemeenteraad wordt vastgesteld en eveneens richtinggevend is.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijk plan (een bestemmingsplan of stedenbouwkundig plan) dat zich onder meer richt op de achtergronden, de functionele en juridisch-planologische aspecten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing geformuleerd.

De beeldkwaliteit voor ‘t Jozefhof richt zich op de verschijningsvorm, in relatie tot de plek waar de woningen staan en de betekenis en uitstraling van die plek. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de locatie bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van ‘t Jozefhof te Lichtenvoorde.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen criteria, waaraan plannen ook daadwerkelijk worden getoetst en een toelichtende beschrijving, die meer dienen ter inspiratie bij de verdere uitwerking.

Binnen het plan voor ’t Jozefhof worden verder de volgende bouwhoogten toegestaan.

<u>Maatvoeringen (kavels 1 tot en met 8):</u>

- Maximum bouwhoogte (m): 10;
- Maximum goothoogte (m): 6,5;

<u>Maatvoeringen (kavels 9, 10 en 11):</u>
- Maximum bouwhoogte (m): 11;
- Maximum goothoogte (m): 7,5;

Voor de woningen op de kavels 9, 10 en 11 wordt in afwijking op de kavels 1 tot en met 8, als bouw- en goothoogte, respectievelijk 11 m en 7,5 m toegestaan.

Dit is bouwkundig nodig vanwege de dubbele bewoning van kavel 11, waarop een onder- en bovenwoning wordt toegestaan.

Het gehele plan, waaronder de realisatie van de 12 woningen wordt ter beoordeling en goedkeuring aan de Welstandcommissie voorgelegd. Hierbij zal getoetst worden aan de welstandnota (het inspiratiedocument) en het Beeldkwaliteitsplan.

4.5.6 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).

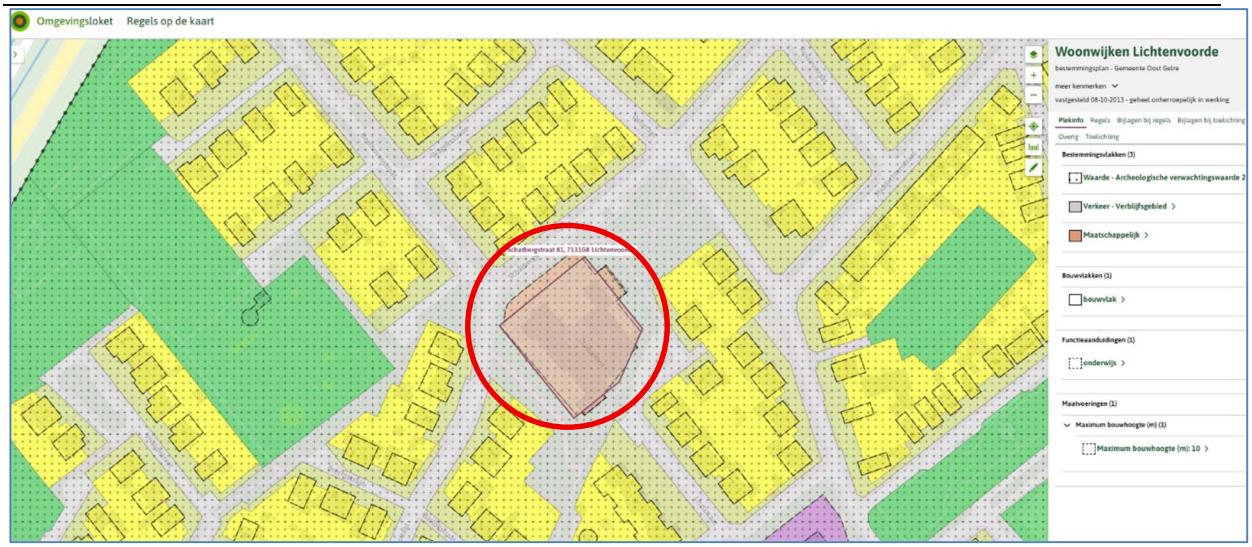
Ten aanzien van dit project
Op het perceel aan de Schatbergstraat 81 was in het recente verleden een basisschool gevestigd.

Binnen het bestemmingsplan (dat onderdeel is van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre), 'Woonwijken Lichtenvoorde' (vastgesteld op 8 oktober 2013) is voor de Schatbergstraat 81 de enkelbestemming 'Maatschappelijk" opgenomen, met daarbij een functieaanduiding 'onderwijs'.

Ook gelden de enkelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Verder is een bouwvlak opgenomen en is er met betrekking tot de maatvoering het volgende opgenomen:

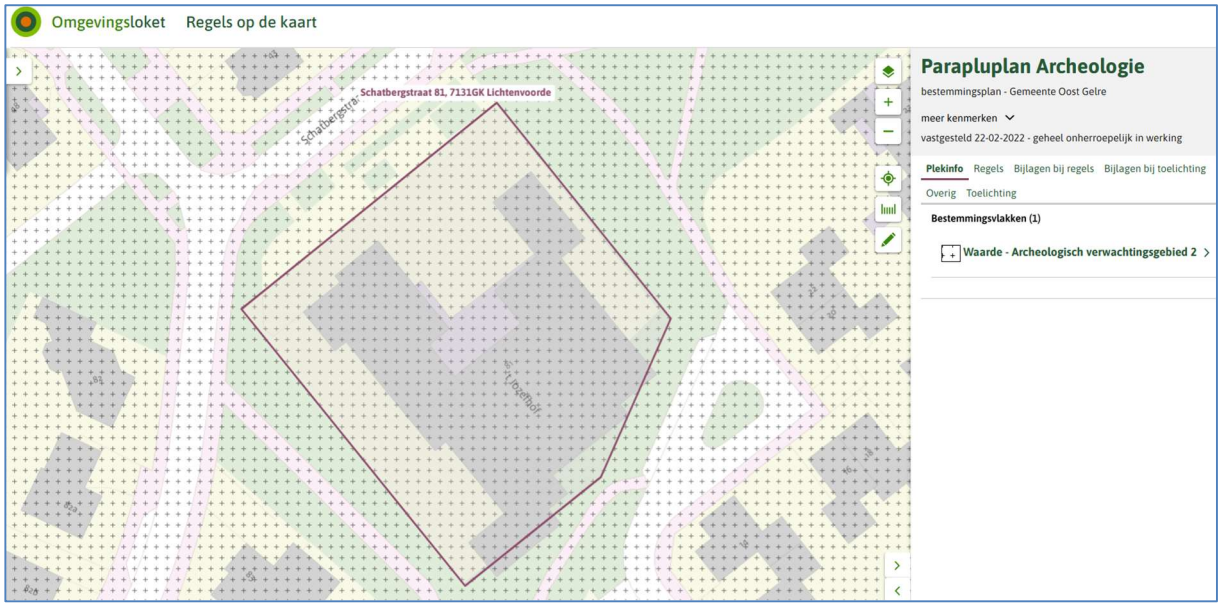
- Maximum bouwhoogte: 10 m.



Figuur 14: uitsnede uit bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde', 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 Schatbergstraat 81 een archeologische waarde opgenomen:
- 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2' (zie figuur 15);

Een 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 2, houdt in dat er voor werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 250 m^2, een vergunningplicht geldt.



Figuur 155: 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 31 januari 2025), 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 12 woningen aan de Schatbergstraat 81.

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

4.5.7 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 Schatbergstraat 12 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarbij moet worden beoordeeld of er ter plaatse van deze wooneenheden een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

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.

Verkeerslawaai
Het plangebied aan de Schatbergstraat is gelegen in een woonwijk van Lichtenvoorde. Dit is een 30 km-zone. Wegen/ straten met een toegestane snelheid van maximaal 30 km/uur hebben geen zone, waarbinnen in principe onderzoek moet worden verricht naar de mate van geluidshinder ten gevolgen van verkeersgeluid.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Sound Force One, 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 7 opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Kort samengevat luidt de conclusie van dit akoestisch onderzoek:

In opdracht van CPO ’t Jozefhof is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de herontwikkeling aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde. De schoolbebouwing wordt gesloopt en 12 nieuwe grondgebonden duurzame woningen worden gerealiseerd. Het plan ligt in het aandachtsgebied voor geluid van de Varsseveldseweg en de Europaweg.

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt voor nieuwbouw binnen de bebouwde kom in een aandachtsgebied van gemeentelijke wegen een standaardwaarde van 53 dB en een grenswaarde van 70 dB en voor rijkswegen een standaardwaarde van 50 dB en een grenswaarde van 60 dB voor binnenstedelijke situaties. Nabij het plangebied liggen de geluidsbronnen de Europaweg (N18) en de Varsseveldseweg die het plangebied belasten.

Omgevingswet gemeentelijke wegen
Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege alle relevante wegen de gezamenlijke gevelbelasting maximaal 34 dB bedraagt. De standaardwaarde en de maximale grenswaarde worden niet overschreden

Omgevingswet rijksweg
Zoals blijkt uit het onderzoek wordt de standaardwaarde van 50 dB voor de rijksweg de Europaweg (N18) niet overschreden en bedraagt de gevelbelasting maximaal 43 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt ook niet overschreden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de standaardwaarde niet wordt overschreden en verdere maatregelen niet nodig zijn.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek (zie Bijlage 7) blijkt dat, ten gevolge het verkeersgeluid, de standaardwaarden en maximale grenswaarden niet worden overschreden.

Er kan in alle redelijkheid van worden uitgegaan dat er ter hoogte van de te realiseren woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast zal de gewenste situatie niet leiden tot belemmering van omliggende functies.

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 Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde worden 12 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:

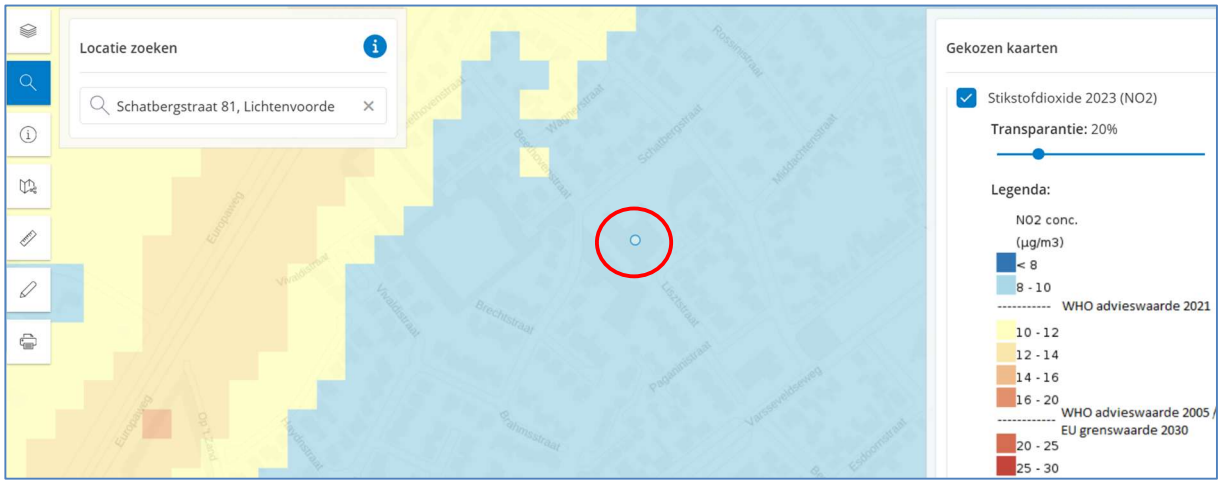
a) Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat verstrekt elk jaar generieke gegevens (bijvoorbeeld achtergrondconcentraties, emissiefactoren voor weg en dier, dubbeltellingcorrectiegegevens en meteorologische gegevens) die gebruikt worden bij het uitvoeren van berekeningen.

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.

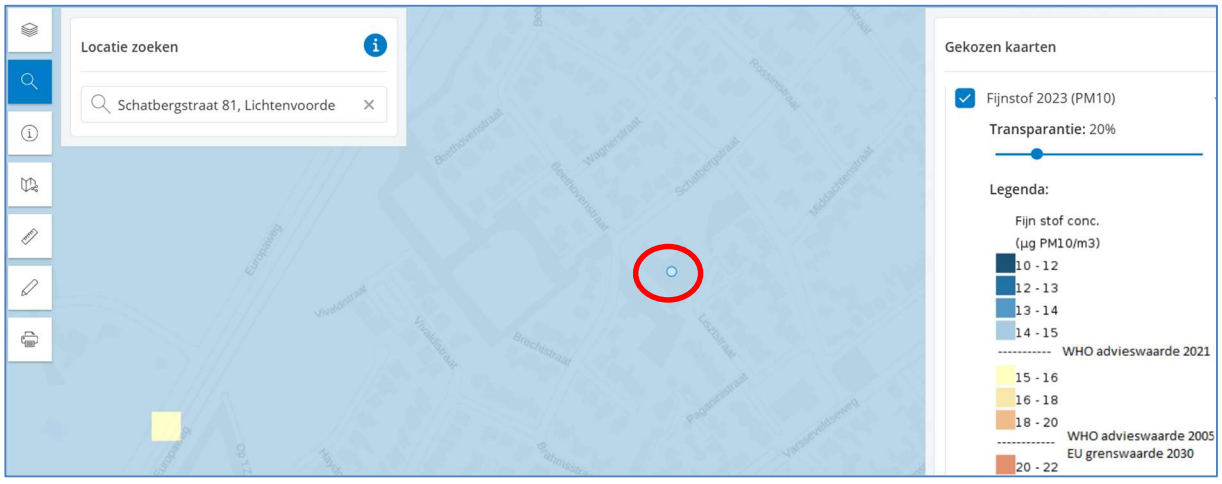
Ad a)

Op de Atlasleefomgeving.nl/kaarten kunnen voor het gebied rondom Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde de jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} worden afgelezen. Voor het jaar 2023 konden de volgende data worden gevonden:



Figuur 16: Jaargemiddelde concentratie Stikstofdioxide (NO_2) (bron RIVM)

Ter hoogte van de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde bedraagt de jaargemiddelde stikstofdioxide-concentratie minder dan 10 microgram/m^3.



Figuur 17: Jaargemiddelde concentratie Fijn stof (PM10) (bron RIVM)

Ter plaatse van Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde ligt de fijnstof (PM10) concentratie lager dan 15 microgram/m^3.

Zoals is aangegeven zijn in Nederland alleen stikstofoxide en fijnstof (PM10) relevant voor de beoordeling van de luchtkwaliteit.

De volgende grenswaarden voor deze stoffen zijn gesteld:

Stof	gemiddelde concentratie	Jaargemiddelde concentratie
Stikstofoxide	200 microgram/m^3 (uur)	40 microgram/m^3
Fijnstof (PM10)	50 microgram/m^3 (24-uur)	40 microgram/m^3

Op basis van het bovenstaande kan dus geconcludeerd worden dat er op de planlocatie aan de Schatbergstraat geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Voor de gewenste 12 woningen aan de Schatbergstraat 81 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 12 nieuwe woningen. Woonverblijven zijn als geurgevoelig aan te merken objecten.

Schatbergstraat
De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats in de bebouwde kom, in een woonwijk van Lichtenvoorde. In de omgeving van de locatie Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde bevinden zich geen veehouderijen.

Ook zijn er in de nabijheid van het initiatief geen andere bedrijfsmatige geurbronnen aanwezig (zie hiervoor ook Bijlage 11 ODA advies geur).

Conclusie

Er worden aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde, 12 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 circa 4 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 Schatbergstraat 81 een bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy, (projectnummer 15483A.001, d.d. 27 mei 2021, deze is als bijlage 8 bijgevoegd).

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bestemmings-planwijziging en omgevingsvergunning van de onderzoekslocatie.
Op basis van het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecies” blijkt, dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk de bovengrond) als “verdacht” gebied wordt gekenmerkt met betrekking tot de parametergroep PFAS. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten van dit PFAS voorkomen. PFAS komt diffuus in Nederland voor. Dit betekent echter niet dat alle locaties per definitie verdacht zijn op PFAS bóven de toetsnorm. Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehaltes in bodem en water kan leiden.
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak grindig, zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De
bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus en plaatselijk zwak wortelhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707+C1:2016/C2:2017

"Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond" zijn uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Advies/Aanbevelingen
Op basis van de onderzoeksresultaten is er op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terrein zoals voorgenomen te gebruiken.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd.

Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de bestemmings-planwijziging van en de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

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	Nee

	recreatief medegebruik mogelijk wordt?	
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.

In het kader van de planontwikkeling is er door LBA een wateronderzoek en een watertoets uitgevoerd (Bijlage 12 Waterhuishoudingsplan). Hierin wordt beschreven en getoetst hoe in de toekomstige situatie wordt omgegaan met de waterhuishouding van het plan.

Samengevat wordt het volgende geconcludeerd:

Grondwater en ontwatering
Het huidige maaiveld ligt gemiddeld op een hoogte van circa 20,50 m +NAP. De GHG is ingeschat op 19,27 m +NAP. De ontwateringsdiepte bedraagt daarmee 1,23 m.

Weg- en bouwpeilen
Om te voldoen aan de ontwateringseisen zoals beschreven in hoofdstuk 4.1.1, dienen de woningen inclusief kruipruimte een minimaal vloerpeil van 20,17 m +NAP te hebben. De gemiddelde hoogte van het maaiveld ligt op 20,50 m +NAP en het huidige gebouw op 20,60 m +NAP. Geadviseerd wordt het vloerpeil op 20,70 m +NAP aan te houden, zodat het vloerpeil 20 cm boven het bestaande wegpeil ligt.

Hemelwater
Op de percelen kan het hemelwater ondergronds worden ingezameld, waarna het via een welput bovengronds op de openbare ruimte wordt geloosd. Daarna wordt het water via goten naar de wadi's geleid om daar geborgen en geïnfiltreerd te worden.

De insteek van de wadi's moet hoger liggen dan het trottoir van de Lisztstraat en Schatbergstraat, en lager dan de woningen. Elke wadi moet worden ontworpen met een slokop die is aangesloten op het vuilwaterriool. In de afvoerleiding moet een terugslagklep worden aangebracht, zodat rioolwater nooit terug kan stromen richting de wadi.
De wadi's in het gebied moeten gezamenlijk de vereiste berging van 190 m^3 kunnen opvangen. Hiervoor dienen in het plan vier wadi's te worden aangelegd, die zijn berekend op basis van het afstromende oppervlak. Wadi 1 moet een diepte van 0,8 m hebben, wadi 2 van 0,6 m, wadi 3 van 0,8 m en wadi 4 van 0,4 m. Deze wadi's hebben samen een totale capaciteit van 205,40 m^3, waarmee de vereiste berging wordt gehaald.

Vuilwater
Het nieuwe vuilwaterriool wordt via een hondenhokput aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Schatbergstraat. In het nieuwe rioolstelsel moet een terugslagklep worden aangebracht om te voorkomen dat water uit het gemengde rioolstelsel terugstroomt naar het kleinere vuilwaterstelsel van 't Jozefhof.

De pieklozing is berekend op 432 liter per uur (oftewel 0,43 m^3 per uur). De maximale vullingsgraad van 50% mag hierbij niet worden overschreden.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de afvoer van overtollige neerslag van meer dan 80 mm naar het gemengde rioolstelsel, aangezien er in de buurt geen oppervlaktewater aanwezig is. De wadi's worden via een slokop in combinatie met een leiding aangesloten op het vuilwaterriool.

Infiltratieonderzoek
Door Buro Antares is in opdracht van LBA Achterhoek in april 2025 een infiltratieonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied gelegen aan Schatbergstraat 81 te Lichtenvoorde. De aanleiding tot het onderzoek komt voort uit de voorgenomen realisatie van meerdere infiltratievoorzieningen.

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van een infiltratie voorziening zijn ter plaatse van de toekomstige wadi's 3 boringen tot 2,5 m-mv geplaatst.

De bovengrond uit de boringen bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand welke zwak tot matig humeus is. De ondergrond bestaat uit matig fijn en zwak siltig

zand. Er zijn geen storende bodemlagen lagen aangetroffen waarvan op voorhand een negatieve invloed op de doorlatendheid wordt verwacht.
Ter plaatse van de voorgestelde toekomstige wadi is op drie locaties de doorlaatbaarheid bepaald. De metingen zijn op 0,8, 1,0 en 1,3 m-mv uitgevoerd. Ter plaatse van alle drie de meetpunten blijkt de grond goed doorlatend te zijn.

Dit infiltratieonderzoek is toegevoegd als bijlage 12-1.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling aan de Schatbergstraat 81.

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 Schatbergstraat. Dit is een doorgaande weg in een woonwijk van Lichtenvoorde 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 basisschool), met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking groter dan in de gewenste situatie.

Door het bouwen van 12 woningen aan de Schatbergstraat 81 te Lichtenvoorde zal het verkeer op deze weg niet toenemen ten opzichte van de planologische

verkeersaantrekkende ruimte welke de locatie nu heeft (basisschool). Deze neemt in de gewenste situatie af.

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 Lichtenvoorde en Lichtenvoorde, schil rond centrum Lichtenvoorde en Lichtenvoorde, rest bebouwde kom (overige gebieden binnen de bebouwde kom van Lichtenvoorde en Lichtenvoorde evenals de kernen Zieuwent, Lichtenvoorde, Lichtenvoorde, 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: Schatbergstraat 81

Voor de 2x2 onder-een-kap is parkeerruimte voorzien op eigen terrein. Voor de overige wooneenheden (6 x rij en een onder- en bovenwoning) zijn 16 parkeerplaatsen beschikbaar. 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^{-6}) 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

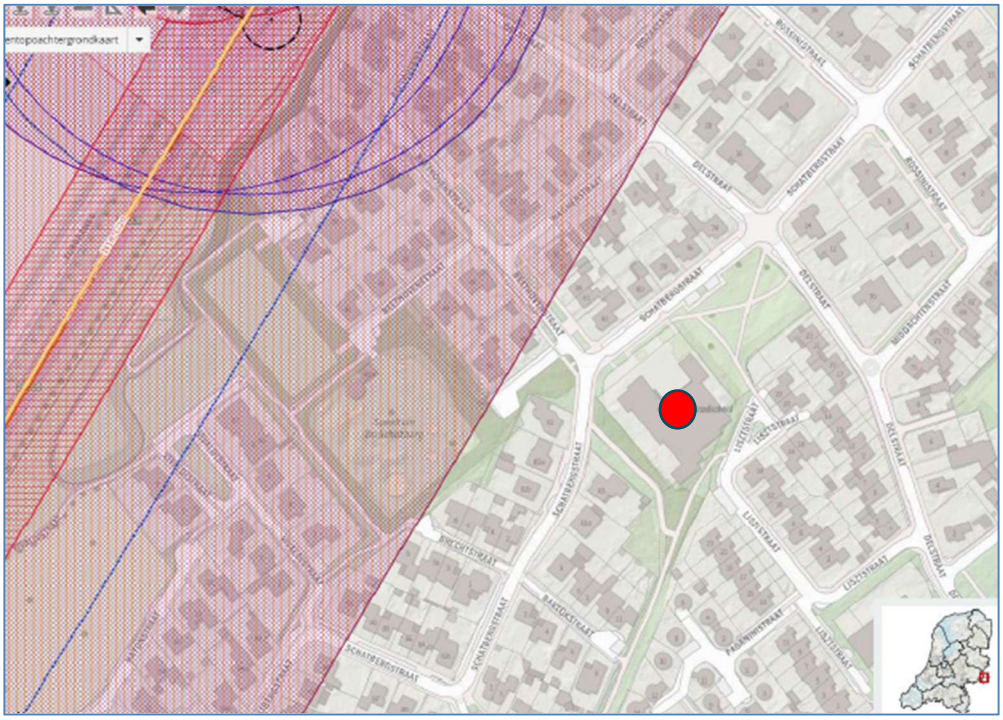
Effecten door het plan
Op de planlocatie aan de Schatbergstraat 81 te Lichtenvoorde worden geen gevaarlijke en/of ontplofbare stoffen opgeslagen of verhandeld zodat aanvullend onderzoek naar omgevingsveiligheid van het plan, niet noodzakelijk is.

Kwetsbare objecten
Zoals beschreven worden er in de gewenste situatie 12 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.

Door de ODA is een (voor)onderzoek uitgevoerd naar de omgevingsveiligheid van het plan (de resultaten daarvan zijn als Bijlage 10 toegevoegd).

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 20).



Figuur 18: Ligging Schatbergstraat 81 (rode stip) t.o.v. risicobronnen en veiligheidszones in de omgeving (Bron: Atlas leefomgeving).

Stationaire risicobronnen

Op ruim 250 meter afstand, ten noordwesten van de planlocatie, is aan de Twenteroute (N18) een tankstation gelegen.

In de directe omgeving van de locatie Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde bevinden zich geen relevante stationaire risicobronnen.

Mobiele risicobronnen

Op circa 260 meter ten noordwesten van het plangebied aan de Schatbergstraat, is de N18 gelegen. Deze regionale weg is opgenomen in Basisnet, voor de transport van gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is gelegen buiten de aandachtsgebieden en zones 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 19: 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 19) kan worden geconcludeerd dat de planlocatie niet is gelegen in een risicozone voor niet gesprongen explosieven.

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.

Er is geen risico op niet gesprongen explosieven. Ook bevinden zich in het plangebied geen belemmerende kabels en leidingen.

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

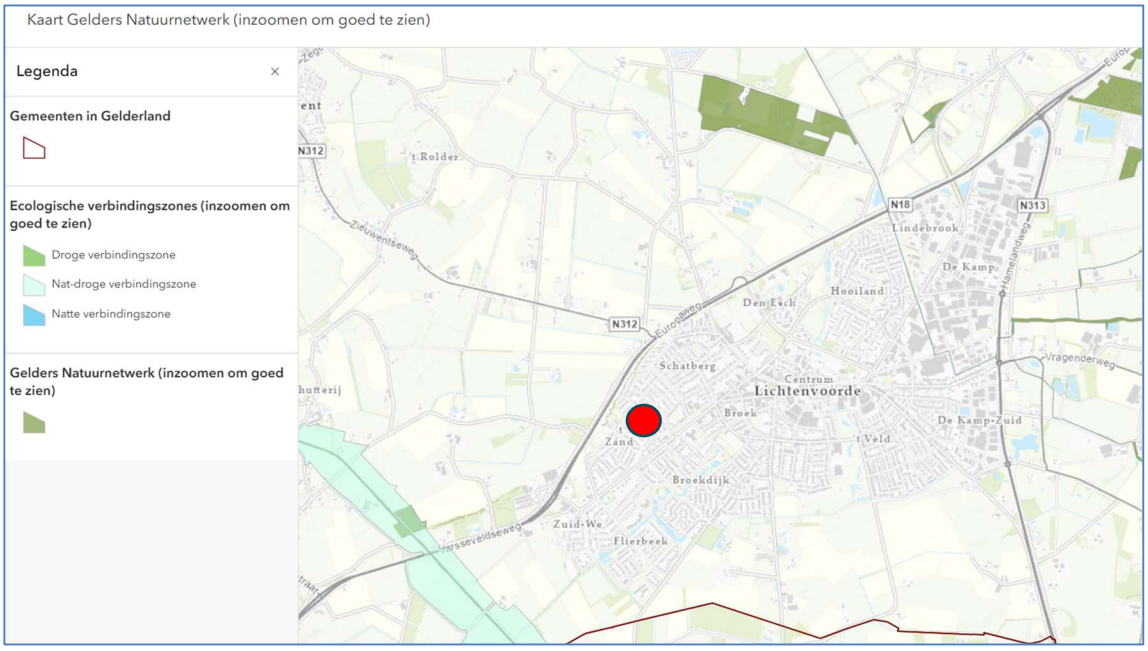
Door Econsultancy is een Quickscan Wet natuurbescherming op de planlocatie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een onderzoeksrapport met

nummer 15483A.003 versie D1, d.d. 5 mei 2021 welke als bijlage 4 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 20: ligging planlocatie t.o.v. Groene Ontwikkelingszone (bron Omgevingsverordening Gelderland)

Het plangebied ligt op ongeveer 5,6 km afstand van het Natura-2000 gebied het Korenburgerveen dat stikstofgevoelige habitats heeft. 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 21: ligging planlocatie t.o.v. Natura 2000 (Natura2000 viewer Europa)

Beoordeling Stikstof

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 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 Sound Force One. De resultaten van dit stikstofonderzoek zijn opgenomen in een rapportage (projectnr. Licht202512 v2.0, d.d. 6 mei 2025). Deze is als bijlage 6 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

In dit stikstofonderzoek is onderscheid gemaakt tussen de aanleg- en bouwfase 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. Daarbij zijn vervoersbewegingen (bouwverkeer) en alle in te zetten bouwmaterieel gemodelleerd (zie uitgangspunten aanlegfase, bijlage 6).

Gebruiksfase

Aangezien er in dit plan sprake is van nieuwbouw, wordt er gasloos gebouwd. Verwarming vind 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 is het advies van de ODA opgenomen. De conclusie is dat op grond van de worstcase, 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 Econsultancy is een Quickscan Wet natuurbescherming op de planlocatie uitgevoerd. Deze is als Bijlage 4 toegevoegd.

Resultaten Quickscan inzake soortenbescherming

Huismus en Gierzwaluw

Indien er op de onderzoekslocatie nestplaatsen van huismus of gierzwaluw aanwezig zijn, hetgeen op basis van de huidige informatie niet is uit te sluiten, zal de voorgenomen ingreep leiden tot overtreding van de wet natuurbescherming. Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus of de gierzwaluw op de onderzoekslocatie aanwezig zijn dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van de soorten.

Algemene broedvogels

Ten aanzien van algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten, geldt dat indien werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, er geen overtreding van de wet natuurbescherming zal plaatsvinden. Voor het broedseizoen wordt volgens de wet natuurbescherming geen standaard periode gehanteerd maar hiervoor kan de periode maart tot half

augustus worden gebruikt. Geldend is de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Vleermuizen
De dakconstructie op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats oor vleermuizen. Gezien deze geschiktheid van de onderzoekslocatie, zal aanvullend onderzoek nodig zijn om de daadwerkelijke functie en gebruik van deze locatie door vleermuizen te kunnen vaststellen. Soorten die moeten worden onderzocht zijn gebouw bewonende soorten als gewone dwergvleermuis, laat-vlieger en ruige dwergvleermuis. Dit aanvullende onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus). Dit houdt in dat er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dient te worden. Aan de hand van de uitkomsten van deze onderzoeken kan worden vastgesteld of er overtreding van de wet natuurbescherming zal plaatsvinden bij de uit te voeren werkzaamheden van dit project.

Voor een volledige weergave wordt verwezen naar bijlage 4.

<u>Nader onderzoek Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen, 2021</u>

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, was gericht vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is in de zomer en nazomer van 2021 uitgevoerd. De rapportage is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als Bijlage 4-1 (nr. 15483A.004 versie D1, d.d. 28 september 2021).

Voor de gevolgde onderzoeksmethodiek van het aanvullende ecologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4-1.

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

Huismus
De huismus valt onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming (Omgevingswet). Het is verboden de voortplantings- en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen en de nesten mogen niet worden weggenomen. Omdat de onderzoekslocatie geen beschermde functie heeft voor de huismus is er geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de huismus als gevolg van de werkzaamheden. De werkzaamheden kunnen

uitgevoerd worden zonder verdere maatregelen te treffen ten aanzien van de huismus.

Gierzwaluw
De gierzwaluw is een beschermde diersoort als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. De nesten van gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd. De verboden handelingen die van toepassing zijn, betreffen het opzettelijk doden of vangen van vogels, het opzettelijk verstoren van de vogels en beschadigen of vernielen van nest, eieren en rustplaatsen.
Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er geen gierzwaluwen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden is daarom geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de gierzwaluw. De werkzaamheden kunnen daarom uitgevoerd worden zonder daarbij vaste rust- of voortplantingsplaatsen van gierzwaluwen te verstoren, beschadigen of te vernielen. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig bij de uitvoering van de werkzaamheden.

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 4-1.

<u>Geactualiseerd onderzoek vleermuis en steenmarter, 2025</u>
Aangezien het hierboven beschreven nader onderzoek in 2021 heeft plaatsgevonden en het te slopen pand reeds lange tijd leegstaat, is er in 2025 opnieuw onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van vleermuis en steenmarter. Dit onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4-2 achter deze onderbouwing.

Kort samengevat luidt de conclusie van dit onderzoek: het onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen en steenmarter geen verblijfplaats bezetten in het onderzoeksgebied. Er hoeft met de sloop van het gebouw geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen of steenmarter in het gebouw.

Conclusie gebieds- en soortenbescherming

Voor een volledige beschrijving van het Wet natuurbescherming wordt verwezen naar Bijlagen 4, 4-1 en 4-2. Voor een volledige beschrijving van het stikstofonderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6.

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 sloop van het gebouw, de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan en 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.

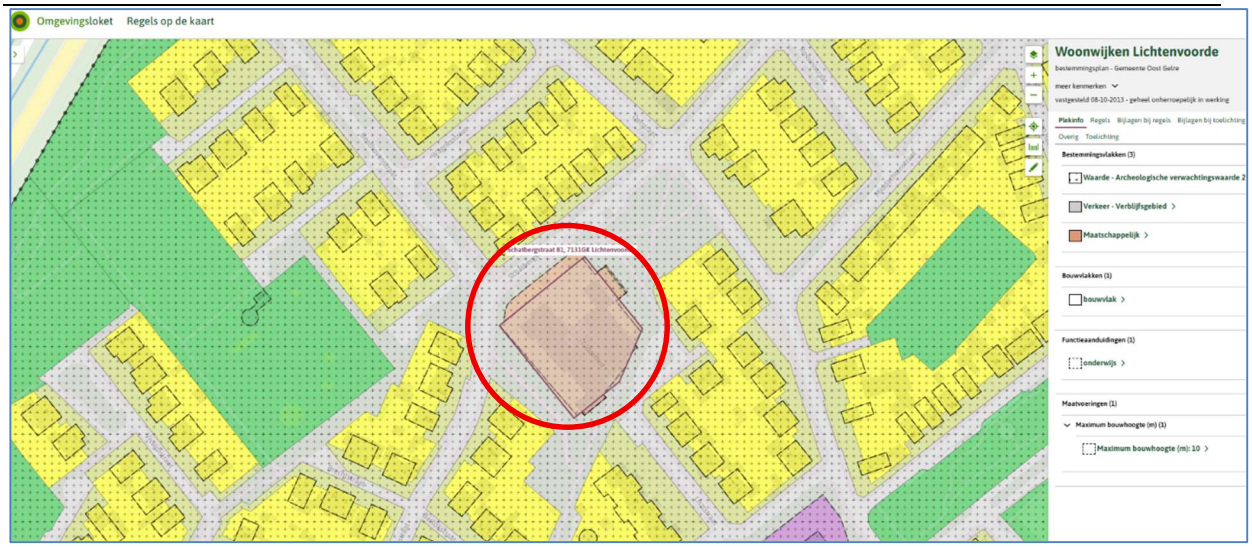
Onderzoek

Binnen het bestemmingsplan (dat onderdeel is van Omgevingsplan gemeente Oost Gelre), ‘Woonwijken Lichtenvoorde’ (vastgesteld op 8 oktober 2013) is voor de Schatbergstraat 81 de enkelbestemming ‘Maatschappelijk” opgenomen, met daarbij een functieaanduiding ‘onderwijs’.

Ook gelden de enkelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’.

Verder is een bouwvlak opgenomen en is er met betrekking tot de maatvoering het volgende opgenomen:

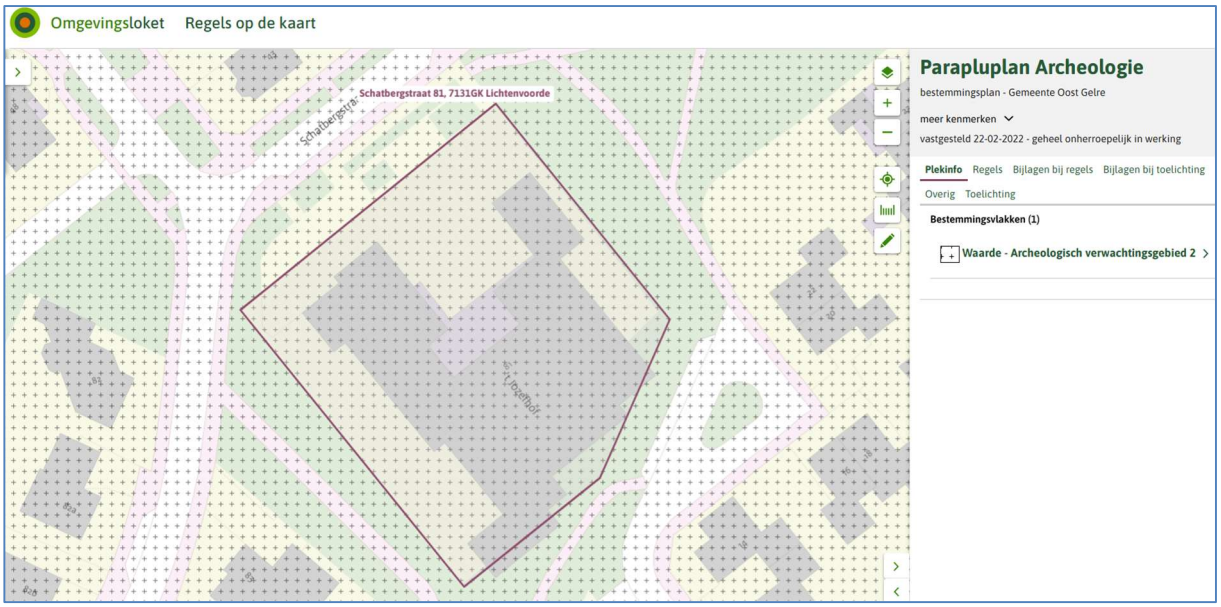
- Maximum bouwhoogte: 10 m.



Figuur 22: uitsnede uit bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde', 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 Schatbergstraat 81 een archeologische waarde opgenomen:
- 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 2' (zie figuur 24);

Een 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 2', houdt in dat er voor werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 250 m^2, een vergunningplicht geldt.



Figuur 24: uitsnede uit bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie', opgenomen in Omgevingsplan gemeente Oost Gelre.

Ingevolge bovenstaande archeologische waarden is door Econsultancy een Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn als bijlage 5 toegevoegd.

Kort samengevat luidt het advies uit dit onderzoek:

Gespecificeerde archeologische verwachting
Op basis van het archeologisch bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m de Middeleeuwen. Het plangebied ligt namelijk op de zuidflank van een dekzandrug van aanzienlijke omvang, waar ook het merendeel van de bebouwde kom van Lichtenvoorde op ligt. Deze dekzandruggen hadden een gunstige ligging voor Jager-Verzamelaars (Laat-Paleolithicum t/m Vroeg-Neolithicum) als tijdelijke nederzettingslocatie (jachtkampementen). Ook voor Landbouwers waren de dekzandruggen de meest gunstige locaties. De grootte van de dekzandruggen vormde voldoende areaal aan goed ontwaterde gronden. Tevens zijn deze gronden voor langere tijd in gebruik geweest als oude bouwlandgronden die direct buiten de dorpskern van Lichtenvoorde lagen (worden ook wel aangeduid als enken, essen of kampen). Wel is het zo dat er binnen het onderzoeksgebied geen archeologische complexen bekend zijn, en dat bij geen van de uitgevoerde onderzoeken zijn archeologische vindplaatsen aangetroffen. Voor de periode Nieuwe tijd is de verwachting laag. Geraadpleegd historisch kaartmateriaal laat zien dat het plangebied gedurende de 19e eeuw en het begin van de 20e eeuw een gebruik gekend als (hakhout)bos en vanaf de jaren ’30 van de 20e eeuw werd het gebruik als (boeren)erf, tot aan de bouw van de bestaande basisschool in de jaren ’70 van de 20e eeuw. De verwachting is dan ook dat er binnen het plangebied vrij veel moderne bouw- en inrichtingswerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Resultaten inventariserend veldonderzoek
De resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) bevestigd de verwachting dat er reeds diepgaande en vermoedelijk omvangrijke bodemverstorende ingrepen/vergravingen hebben plaatsgevonden. Verstoringen reiken tot een variërende diepte tussen minimaal 95 en maximaal 180 cm -mv, gemiddeld tot 135 cm -mv, met hieronder een scherpe overgang direct naar de C-horizont (dekzandafzettingen). Slechts bij twee boringen, gelegen op ruime afstand van elkaar, is nog een dun restant van de van nature gevormde veldpodzolbodem aangetroffen. Het geeft geen aanleiding voor de aanwezigheid van een terreindeel van enige omvang waar nog sprake is van een (deels) intacte bodemopbouw. In het algemeen kan gesteld worden dat graafwerkzaamheden zijn uitgevoerd die reiken tot voorbij het archeologisch potentiële vondst-/sporenniveau.

Conclusie m.b.t. Archeologie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van de resultaten van het booronderzoek er geen aanwijzing zijn om nog intacte restanten van een archeologische vindplaats binnen het plangebied te verwachten. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen. De gespecificeerde archeologische verwachting op basis van het bureauonderzoek, waarbij een middelhoge verwachting gold voor de perioden Laat-Paleolithicum t/m Middeleeuwen, kan dan ook worden bijgesteld naar een lage verwachting. Voor de periode Nieuwe tijd was de verwachting laag en blijft laag.

Advies
Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Binnen het plangebied hebben reeds diepgaande en vermoedelijk omvangrijke bodemverstorende ingrepen/vergravingen plaatsgevonden, waardoor er geen in situ gelegen archeologische waarden meer worden verwacht.
Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Oost Gelre). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten.

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).

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. Er gaan met de sloopwerkzaamheden dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

In zake het aspect archeologie van het plangebied adviseert Econsultancy, op basis van het reeds uitgevoerde bureau en booronderzoek (zie Bijlage 5) om geen vervolgonderzoek te vragen en de planlocatie voor het aspect Archeologie vrij te geven.

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

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
In de directe omgeving van het plan bevinden zich geen functies welke door de gewenste ontwikkelingen belemmerd kunnen worden.

Het is initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

5.11.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de aangevraagde woningsplitsing en het realiseren van de 12 woningen en commerciële ruimte (kantoor of detailhandel).

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 zullen nestkasten voor vogels en / of vleermuizen opgenomen worden.

Onderzoek klimaatadaptatie en water

Het beoogde plan betreft het bouwen van 12 woningen aan de Schatbergstraat 81. Tijdens de uitwerking van de plannen heeft de omgang van rioolwater en hemelwater een grote rol gespeeld. Zie hiervoor onder meer het opgestelde Waterhuishoudingsplan en het Infiltratieonderzoek (zie paragraaf 5.5 en bijlagen 12 en 12-1). Daarnaast is er ten behoeve van het plan een Groenplan opgesteld (zie Bijlage 3).

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 in totaal 12 woningen gebouwd. Het betreft hier een herontwikkeling van een voormalige, vrijkomende basisschoollocatie.

In 2021 is door de gemeente Oost Gelre de Visie "De schoollocaties Lichtenvoorde opgesteld. In deze visie worden de randvoorwaarden gegeven waaraan moet worden voldaan bij een eventuele herontwikkeling van de genoemde 3 vrijkomende schoollocaties.

Specifiek voor de locatie aan de Schatbergstraat 81 (voormalige Jozefschool) is in de visie opgenomen dat er bij de ontwikkeling ruimte is voor 8 tot 12 woningen. Onderhavige ontwikkeling ziet op het bouwen van 12 woningen.

Aan de randvoorwaarden zoals deze worden genoemd in de Visie en het daarin beschreven kavelpaspoort voor deze locatie (Jozefschool) wordt voldaan.

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 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 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 12 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;
    - Met per kavel de aanduiding, maximaal: 1, met uitzondering van kavel 11: hier maximaal 2 (een boven- en onderwoning);

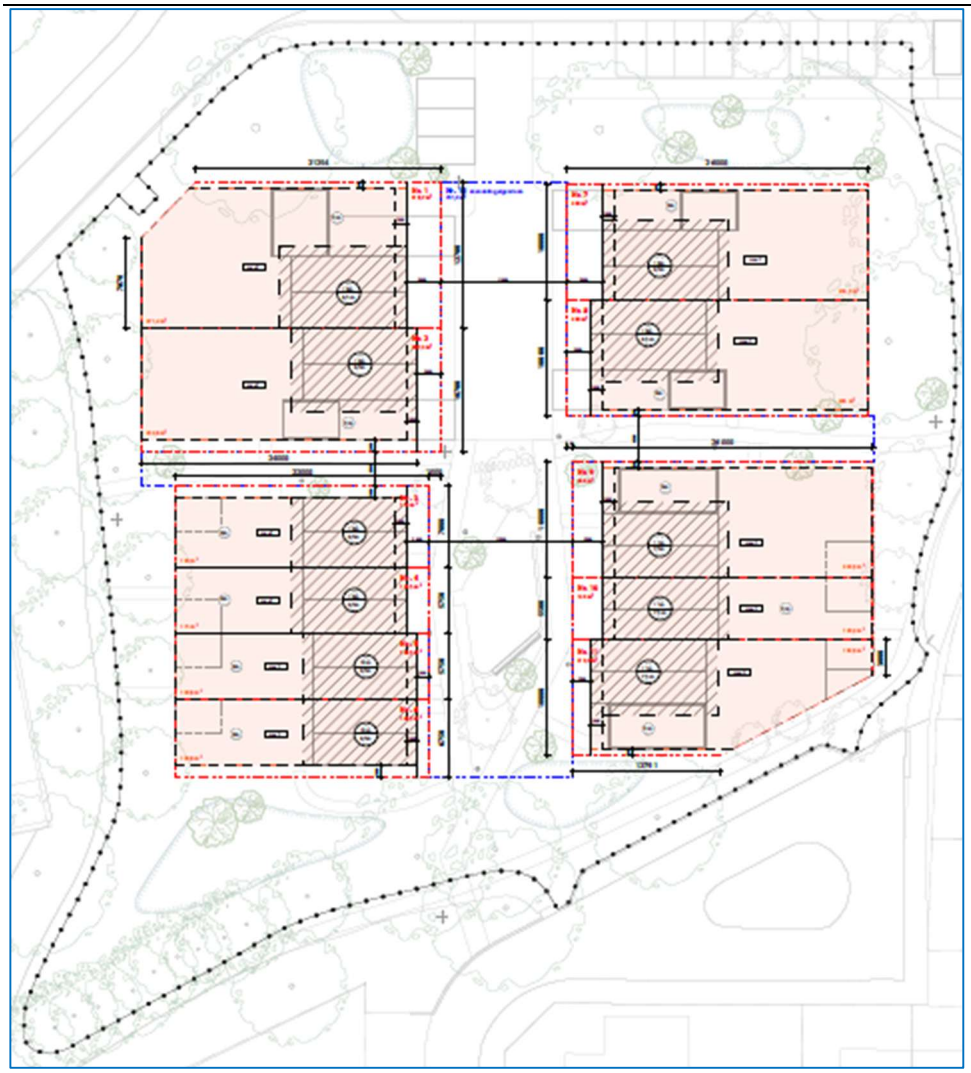
Bouwvlak:
- Bouwvlak;

Maatvoeringen (kavels 9, 10 en 11):
- Maximum bouwhoogte (m): 11;
- Maximum goothoogte (m): 7,5;

Maatvoeringen (kavels 1 tot en met 8):

- Maximum bouwhoogte (m): 10;
- Maximum goothoogte (m): 6,5;

Zie Bijlage 1-2 (Kaveltekeningen), voor exacte weergave van de planologische uitgangspunten per kavel.



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 verzoeker 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 verzoekers (de CPO) 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, eerst 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

Participatie
In 2021 heeft er in de aanloop naar de Visie De Schoollocaties Lichtenvoorde omgevingsparticipatie plaatsgevonden. Dat heeft mede geleidt tot de inhoud van deze Visie (en de randvoorwaarden daarin).

Bij de nadere uitwerking van de plannen van de CPO ’t Jozefhof heeft er een tweeltal informatieavonden plaatsgevonden voor geïnteresseerden.

Op 3 oktober 2024 heeft een algemene informatieavond van de CPO ’t Jozefhof plaatsgevonden. Daar heeft de CPO haar ontwerp gepresenteerd dat ook bij de

prijsvraag is ingediend. Hierbij waren de buurt, geïnteresseerde deelnemers en andere belangstellenden uitgenodigd via brieven, social media en bericht in de Elna. Tijdens deze eerste waren er circa 150 personen aanwezig. Over het algemeen waren er positieve reacties. Enkele kritisch noten waren:

- Zorgen om de vele parkeerplaatsen aan de Schatbergstraat voor de bewoners die daar tegenover wonen.
- Zorgen om inkijk in achtertuinen of woningen, vanuit de nieuwe woningen.

Deze input heeft de CPO ter harte genomen en bij de verdere uitwerking van de plannen is hiermee rekening gehouden.

Parkeren
Het aantal parkeerplaatsen aan de schatbergstraat is verminderd en daar zijn extra groenstroken voor in de plaats gekomen. De nieuwe groenstroken zijn zo gepositioneerd dat deze vooral recht voor de bestaande woningen zitten. De verplaatste parkeerplekken zijn op het plein en bij de woningen voorzien.

Inkijk
Bij de positie en oriëntatie van de woningen is er scherp gekeken dat deze minimaal zicht krijgen op de bestaande bebouwing en achtertuinen. Daar waar het niet volledig te ontkomen was, wordt met extra groen (bomen en heesters) direct zicht ontnomen en wordt daarmee een buffer aanbracht.

Het definitieve plan, inclusief de aanpassingen, is op 13 juni nogmaals gepresenteerd. Hierbij waren wederom: de directe buurt (circa 50 huizen) persoonlijk uitgenodigd om de plannen toe te lichten. Hier kwamen circa 40 personen op af.

Reacties waren allemaal positief. Hier zijn geen kritische opmerkingen meer naar voren gekomen.

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.

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 Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde en de daarvoor benodigde wijziging van het omgevingsplan (WOP).

Bijlagen

1-1 Situatie bestaand

1-2 Kaveltekening nieuw

1-3 Situatie nieuw

2 Beeldkwaliteitsplan

2-1 Levensloopbestendigheid

3 Groenplan 't Jozefhof

4 Rapport quickscan natuurwaarden

4-1 Nader ecologisch onderzoek

4-2 Onderzoek vleermuizen en steenmarter, 2025

5 Archeologisch (voor)onderzoek

6 Stikstofonderzoek

6-1 Advies ODA stikstof

7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

8 Verkennend bodemonderzoek

9 ODA advies luchtkwaliteit

10 ODA advies externe veiligheid

11 ODA advies geur

12 Waterhuishoudingsplan

12-1 Infiltratieonderzoek