



STANDAARD ONDERBOUWING

CONCEPT Wijzigen omgevingsplan gemeente

Bronckhorst

www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst

Inhoud

<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Aanpak	2
1.3.1 Algemeen	2
1.3.2 Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst	3
1.4 Leeswijzer algemeen.....	3
<i>Hoofdstuk 2 Beleidskader</i>	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal beleid	4
2.3 Regionaal beleid.....	4
2.4 Waterschap beleid.....	4
2.5 Gemeentelijk beleid.....	4
<i>Hoofdstuk 3 Planonderdelen</i>	5
3.1 Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem.....	5
3.1.1 Inleiding	5
3.1.2 Initiatief	9
3.1.3 Uitvoerbaarheid	15
3.1.4 Juridische aspecten planonderdeel	39
<i>Bijlagen behorende bij het initiatief Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem</i>	41

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de aanleiding van het plan (paragraaf 1.1), de begrenzing van het plangebied (paragraaf 1.2), de aanpak van de totstandkoming van het plan (paragraaf 1.3) en een leeswijzer (paragraaf 1.4).

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan maakt deel uit van het proces zoals dat in de gemeente Bronckhorst wordt doorlopen bij het opstellen, het in procedure brengen en het vaststellen van wijzigingen op het omgevingsplan. De basis voor dit proces is dat er halfjaarlijks aanpassingen op het omgevingsplan in procedure worden gebracht. In deze zogeheten 'veegplannen' worden nieuwe initiatieven voor individuele ontwikkelplannen en ambtshalve aanpassingen gebundeld in één omgevingsplan. Het veegplan wordt vanaf de ontwerpfase in procedure gebracht. De individuele initiatieven en ambtshalve aanpassingen door de gemeente vormen elk een planonderdeel van het veegplan.

Voorliggend plan is de vijfde wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggende wijziging van het omgevingsplan omvat ontwikkelingen op de volgende locatie:

- Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem

1.3 Aanpak

1.3.1 Algemeen

De gemeente Bronckhorst werkt sinds medio 2015 volgens een zogeheten 'veegplansystematiek' (zie 1.1). Individuele ontwikkelplannen worden gebundeld tot één wijziging van het omgevingsplan welke vanaf de ontwerpfase in procedure wordt gebracht. Overleg en inspraak vindt vooraf plaats aan de hand van individuele plannen. De individuele plannen zijn aan de hand van vooraf gestelde standaarden qua inhoud en vorm opgesteld. Dit kan in opdracht zijn van particuliere initiatiefnemers (inwoners, instellingen, bedrijven), professionele initiatiefnemers (ontwikkelaars) of de gemeente zelf. Door het stellen van heldere kaders qua inhoud en vorm, is er sprake van uniformiteit. Dit komt de leesbaarheid van het plan ten goede. Maar maakt het samenvoegen van de individuele plannen tot één veegplan ook eenvoudiger. Met name bij de opzet van de plantoelichting van ontwikkelplannen en veegplannen is daarmee rekening gehouden. De planopzet is vastgelegd in het gemeentelijk Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst (zie paragraaf 1.3.2).

Onderdeel van het omgevingsplanproces zoals dat in Bronckhorst is ingericht, is dat bij de voorbereiding van het omgevingsplan de verantwoordelijkheden voor de inhoud van dat plan en het voeren van overleg en inspraak bij de initiatiefnemer of de gemeente kunnen liggen. Dit is afhankelijk van het soort initiatief. Bij een zogeheten A-plan is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor inhoud en proces. Bij een B-plan is de initiatiefnemer verantwoordelijk

voor de inhoud en de gemeente voor het proces. Bij een C-plan is de gemeente verantwoordelijk voor inhoud en proces. De in dit veegplan opgenomen planonderdelen betreffen de volgende plantypen:

- Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem: B-Plan.

1.3.2 Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst

Het Handboek ruimtelijke plannen Bronckhorst vormt de basis voor het opstellen van het digitale omgevingsplan binnen de gemeente Bronckhorst. Doel van het handboek is om de herkenbaarheid en daarmee de raadpleegbaarheid van de wijzigingen op het omgevingsplan te vergroten. Dit geschiedt door de digitale en analoge opzet, vormgeving en inhoud te standaardiseren. Dit draagt bij aan een efficiënter en eenduidige ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Over de vorm en opzet hoeft niet meer te worden nagedacht, deze is in het handboek duidelijk voorgeschreven. De inhoud blijft uiteraard maatwerk en kan per plan verschillen. Alle afspraken die in het handboek zijn vastgelegd dienen bij het vervaardigen van alle ruimtelijke plantypes, waarvoor de digitale verplichting geldt, te worden nageleefd.

Het handboek is niet bedoeld als extra standaard, maar als hulpmiddel bij het (laten) vervaardigen, interpreteren en beoordelen van (digitale) ruimtelijke plannen. Het handboek sluit aan bij de verplichtingen die voortvloeien uit Omgevingswet, de Landelijke voorziening ((DSO-LV) voor het publiceren van Regels op de Kaart, de Standaard voor officiële publicaties (STOP/TPOD) of de Tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM-IMRO), waarin is voorgeschreven dat ruimtelijke plannen in elk stadium van de procedure digitaal vervaardigd, raadpleegbaar en beschikbaar dienen te zijn. Het digitale exemplaar is het authentieke plan. De analoge exemplaren zijn enkel een afgeleide daarvan, oftewel het digitale plan is leidend. Voorliggend aanpassing op het omgevingsplan is conform het handboek opgesteld.

1.4 Leeswijzer algemeen

De onderbouwing van deze wijziging van het omgevingsplan is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de aanleiding van het plan (paragraaf 1.1), de begrenzing van het plangebied (paragraaf 1.2), de aanpak van de totstandkoming van het plan (paragraaf 1.3) en de leeswijzer (paragraaf 1.4).

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het algemene ruimtelijke beleidskader weergegeven. De paragrafen bevatten samenvattingen van het rijksbeleid (paragraaf 2.1), provinciaal beleid (paragraaf 2.2), regionaal beleid (paragraaf 2.3), waterschap beleid (paragraaf 2.4) en gemeentelijk beleid (paragraaf 2.5).

Hoofdstuk 3 Planonderdelen

In dit hoofdstuk worden de planonderdelen, die deel uitmaken van de wijziging van het omgevingsplan, toegelicht. Dit planonderdeel is Pluimersdijk 5, Zelhem (paragraaf 3.1). Elke paragraaf bevat het evenwichtig toedelen van functies aan locatie van het betreffende planonderdeel. Per onderdeel wordt telkens een inleiding gegeven, een beschrijving van het initiatief en de uitvoerbaarheid. Bij de uitvoerbaarheid wordt ingegaan op toetsing aan het beleidskader, omgevingsaspecten, volkshuisvestelijke aspecten, economische aspecten, maatschappelijke aspecten, overleg en inspraak en wordt aangegeven in hoeverre het plan uitvoerbaar is. De laatste paragraaf geeft een toelichting op de activiteiten per planonderdeel.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten algemeen

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het plan toegelicht. Na een algemene aspecten (paragraaf 4.1) wordt er stilgestaan bij de opbouw van de regels (paragraaf 4.2) en de inhoud van de regels om activiteiten en functies te kunnen toestaan (paragraaf 4.3).

Bijlagen bij de toelichting

Hierin zijn diverse bijlagen bij de plantoelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Zie laatste veegplan 2024-1 en online op de website van het Rijk en overheid.nl

2.2 Provinciaal beleid

Zie laatste veegplan 2024-1 en online op de website van de provincie Gelderland en overheid.nl

2.3 Regionaal beleid

Zie laatste veegplan 2024-1 en online op de website van de gemeente en overheid.nl

2.4 Waterschap beleid

Zie laatste veegplan 2024-1 en online op de website van het Waterschap Rijn en IJssel en overheid.nl

2.5 Gemeentelijk beleid

Zie laatste veegplan 2024-1 en online op de website van de gemeente en overheid.nl

Hoofdstuk 3 Planonderdelen

3.1 Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem

3.1.1 Inleiding

3.1.1.1 Aanleiding

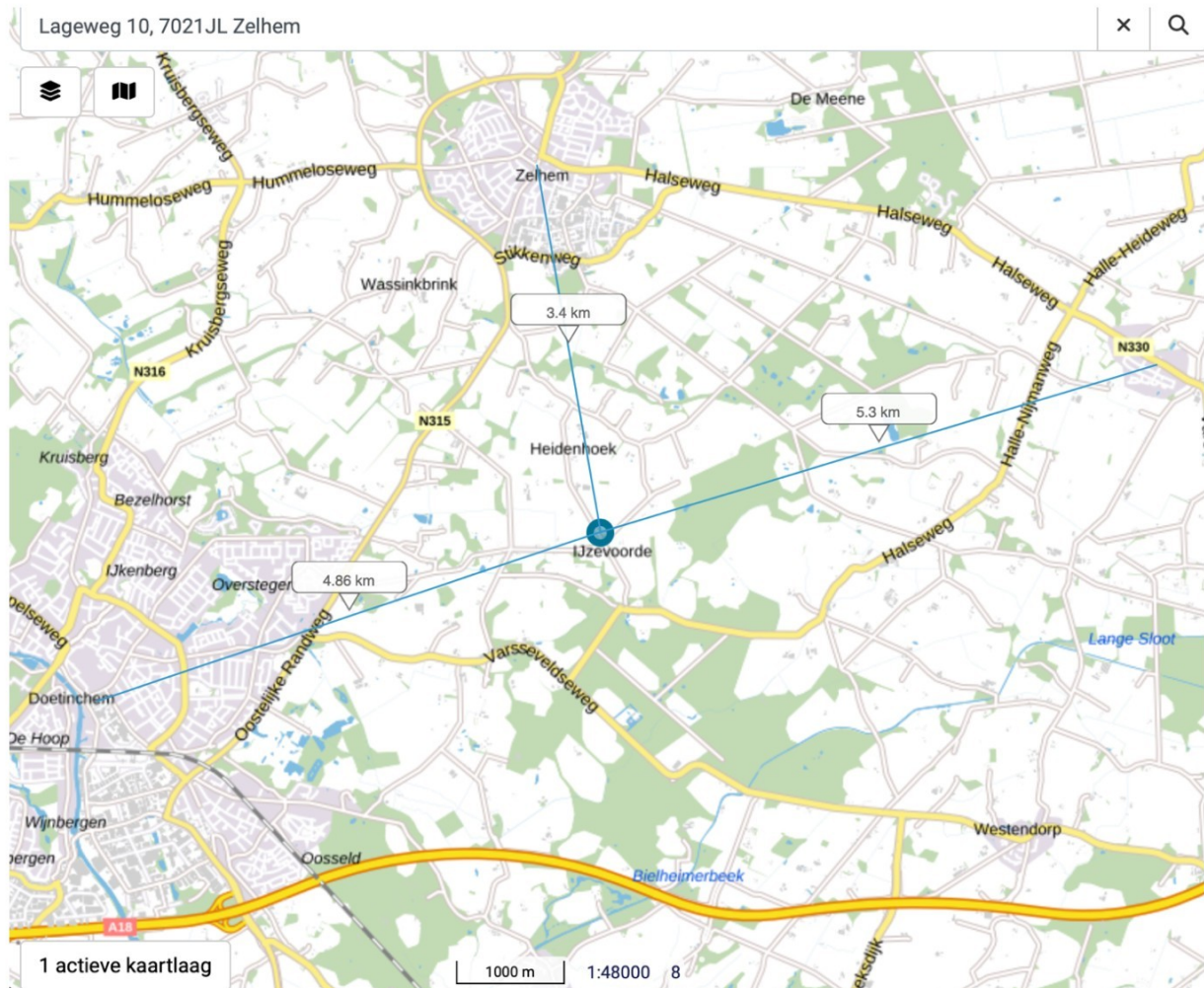
Initiatiefnemer woont aan de Lageweg 10 te Zelhem. Als gevolg van een faillissement heeft de curator in het verleden Lageweg 12-12a verkocht. Na het faillissement is initiatiefnemer als zzp'er verdergegaan en heeft hij een nieuw bedrijf opgestart op Lageweg 10.

Vanzelfsprekend zijn de percelen kadastraal gesplitst. Op dit moment liggen zijn bedrijf en het bedrijf van de buurman aan de Lageweg 12-12a allebei in hetzelfde functievlak. Het Omgevingsplan laat echter maar één bedrijf toe. Uit het Omgevingsplan volgt verder dat de (bouw)mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing toekomen aan Lageweg 12-12a.

Om de activiteiten en de bebouwing op het perceel Lageweg 10 te legaliseren en het functievlak van de Lageweg 12-12a aan te passen, is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

3.1.1.2 Plangebied

Het plangebied ligt nabij de zuidelijke grens van de gemeente Bronckhorst, ten zuiden van het buurtschap Heidenhoek en net ten noorden van het buurtschap IJzevoorde, wat behoort tot de gemeente Doetinchem. Het plangebied ligt circa 3,4 km ten zuiden van de kern van Zelhem. Het centrum van Doetinchem is hemelsbreed op een kleine 5 km ten zuidwesten van het plangebied gelegen. Aan de noordoostzijde van het plangebied is op circa 5,3 km Halle gelegen.



Afbeelding 1: De ligging van het plangebied ter plaatse van de blauwe stip (bron: PDOK Viewer)

Het plangebied heeft betrekking op de adressen Lageweg 10 en Lageweg 12-12a te Zelhem. De percelen behorend bij de Lageweg 10 te Zelhem zijn kadastraal bekend als gemeente Zelhem, sectie W, nummers 83, 956 en 958 (ged.) met oppervlaktes van 570, 71 en 2.813 m². Van dit laatste perceel hoeft alleen het gedeelte, wat de functie 'Bedrijf' heeft of krijgt, betrokken te worden bij deze planwijziging. Het deel van het plangebied waar het functievak 'Bedrijf' wordt voorzien, meet in totaal circa 1.600 m². De resterende circa 1.850 m² van het kadastrale perceel 958 wijzigt niet van functie en blijft 'Agrarisch', zodat dit gedeelte bij het plangebied betrokken hoeft te worden.

De percelen behorend bij de Lageweg 12-12a te Zelhem zijn kadastraal bekend als gemeente Zelhem, sectie W, nummers 957 en 959 hebben een oppervlakte van 1.244 respectievelijk 6.782 m². Daarnaast is omgrensd door het perceel 959 een trafohuisje met adressaanduiding Lageweg 12t aanwezig, welke op een separaat kadastraal perceel bekend als gemeente Zelhem, sectie W, nummer 84 met een oppervlakte van 50 m² staat. Op onderstaande luchtfoto is het totale plangebied globaal rood omlijnd weergegeven.



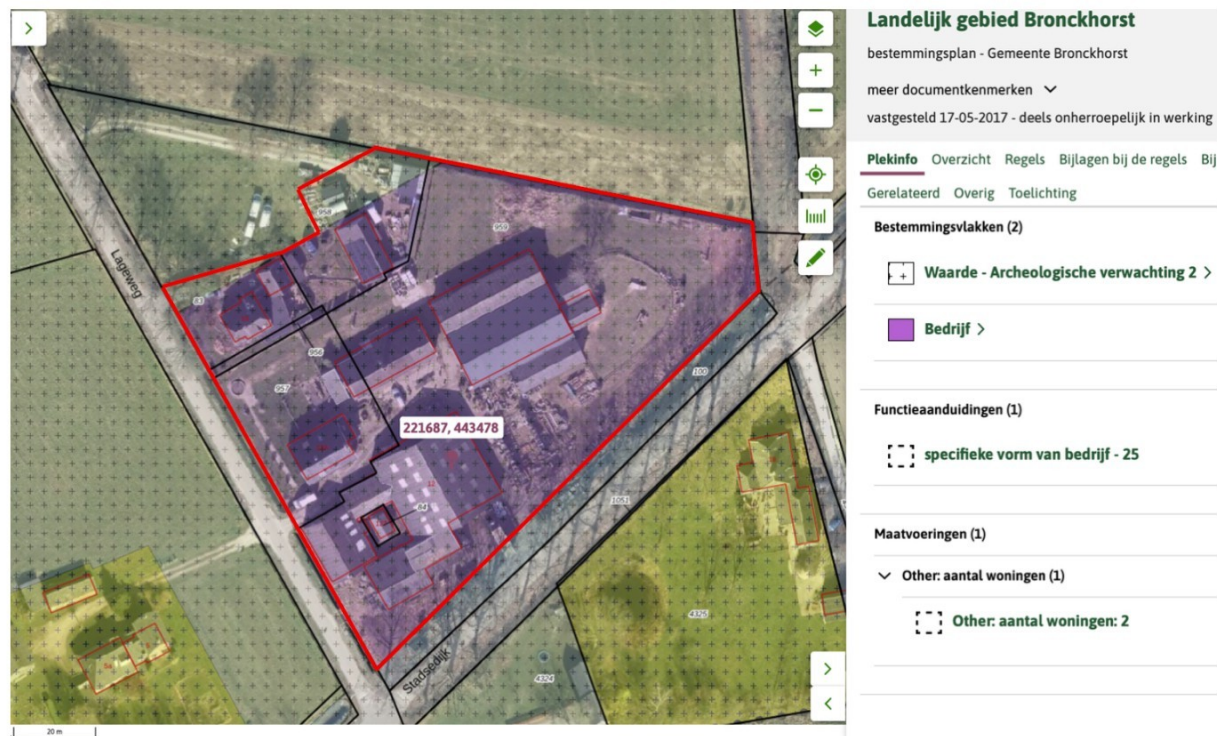
Afbeelding 2: Luchtfoto 2025 met de planlocatie rood omlijnd (bron: PDOK viewer)

Zoals op de luchtfoto in afbeelding 2 te zien is, bevindt zich ten zuiden van het plangebied het buurtschap IJzevoorde. De overige gronden rondom bestaan uit wei- en akkerlanden, enkele woningen en met name lijnvormige beplanting langs wegen, watergangen en perceelsgrenzen.

3.1.1.3 Vigerende planologische situatie

Volgens het op 17 mei 2017 vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied Bronckhorst heeft het adres Lageweg 10-12-12a te Zelhem de enkelbestemming/functie 'Bedrijf' met de nadere functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 25'. De toegestane aard van de bedrijvigheid binnen deze functieaanduiding is een aannemersbedrijf en houtzagerij. Het gehele functievak vormt tevens het bouwvlak, waarbinnen maximaal 2.001 m² aan bedrijfsbebouwing en maximaal 4.500 m² aan buitenopslag is toegestaan. De bedrijfsbebouwing mag maximaal een goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 10 m hebben. Er is een maatvoeringsaanduiding 'aantal woningen: 2' opgenomen, zodat er twee bedrijfswoningen binnen het bestemmings- c.q. functievak zijn toegestaan.

Op de gronden aan de noordzijde van de geldende bedrijfsfunctie is het bedrijf aan de Lageweg 10 uitgebreid, maar de bestemming/functie hiervan is momenteel 'Agrarisch met waarden – Landschap'. In de huidige planologische situatie heeft een stukje tuin bij de bedrijfswoning Lageweg 10 ook nog een agrarische functie.



Afbeelding 3: Uitsnede van het plangebied (rood omlijnd) in het bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' met kadastrale grenzen en op de achtergrond de luchtfoto (bron: Regels op de kaart)

Voor het gehele plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Dit betekent dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 m aan vergravingen een rapport overlegd moet worden, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Nadien zijn diverse veegplannen vastgesteld, waarin de van toepassing zijnde regels evenals afwijkmogelijkheden zijn aangepast. De details van deze wijzigingen zijn niet relevant voor de beeldvorming van het planologische kader.

Nu de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden vormt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' alsmede de parapluerzieningen en opvolgende veegplannen het huidige planologische toetsingskader en is daarmee een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Bronckhorst.

Voor het splitsen en uitbreiden van het functievak 'Bedrijf' overeenkomstig het feitelijke gebruik van het plangebied, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

3.1.2 Initiatief

3.1.2.1 Bestaande situatie

3.1.2.1.1 Onstaansgeschiedenis

Aan de Lageweg iets ten noorden van het buurtschap IJzevoorde heeft zich in 1927 een timmerbedrijf en houtzagerij gevestigd. Van oorsprong waren de werkzaamheden van het bedrijf gericht op de agrarische sector. Er werden karren gemaakt en gerepareerd en andere timmerwerkzaamheden verricht. Het hout, afkomstig uit de omliggende bossen zoals van Landgoed Slangenburg, werd op het eigen terrein gezaagd.

Omdat er steeds meer vraag kwam naar complete bouwwerkzaamheden, werd in de jaren zeventig van de vorige eeuw ook een metselaar in dienst genomen. In de decennia rond de eeuwwisseling werden complete woningen en utiliteitsgebouwen gebouwd door de derde generatie van het bedrijf, maar het timmerambacht bleef de kern van het werk. In de hoogtijdagen van het bouwbedrijf waren er 15 mensen in dienst. De bouw in de Achterhoek werd tussen 2008 en 2014 echter zwaar getroffen door de woningbouwcrisis. In 2016 ging het bedrijf als gevolg van een nawee van die crisis alsnog failliet.

Als gevolg van dit faillissement heeft de initiatiefnemer, die woonachtig is in de bedrijfswoning aan de Lageweg 10, de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing aan de Lageweg 12-12a moeten verkopen. Na het faillissement is initiatiefnemer als zzp'er verdergegaan en werd een nieuw bouwbedrijf c.q. aannemersbedrijf opgestart op Lageweg 10. Een schuur met een oppervlakte van 120 m² werd in 2019 opgericht, waarin zich de werkplaats bevindt. Ook zijn er 2 containers met een overkapping van gezamenlijk 50 m² geplaatst om de nodige materialen te kunnen opslaan. Het bedrijf werkt zo duurzaam mogelijk, waarbij milieuvriendelijke bouwwijzen en materialen worden toegepast, zoals stro, leem en houtskeletbouw.

De locatie Lageweg 12-12a is in 2019 verkocht, waarbij een andere ondernemer zich hier heeft gevestigd. De gemeente Bronckhorst heeft geconcludeerd dat de activiteiten van deze ondernemer passen binnen de bestaande omschrijving van de bedrijfsactiviteiten, zijnde een aannemersbedrijf en houtzagerij. Afgesproken is dat met deze wijziging van het omgevingsplan het functievlak en bouwmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing en opslag binnen de kadastrale perceelsgrenzen behorend bij Lageweg 12-12a worden gerespecteerd. De toegestane bebouwing is reeds aanwezig.

Vanzelfsprekend zijn de percelen van beide bedrijven kadastraal gesplitst. Bij elk van de bedrijven hoort 1 bedrijfswoning, welke positief bestemd dienen te blijven.

3.1.2.1.2 Ruimtelijke structuur

Bebouwing heeft in het verleden vooral plaatsgevonden op de hogere delen, zijnde de dekzandruggen en specifiek op (de randen van) de essen en enken. Het buurtschap IJzevoorde heeft zich ontwikkeld op zo'n hoger gelegen dekzandrug. Eind jaren 20 van de vorige eeuw heeft de opa van initiatiefnemer het timmerbedrijf met houtzagerij gestart aan de rand van dit buurtschap.

3.1.2.1.3 Functionele structuur

De functionele structuur van de beide aannemersbedrijven betreft de bestaande situatie, zoals reeds beschreven in de paragraaf Ontstaansgeschiedenis.

3.1.2.1.4 Hydrologie

Kenmerkend voor de gemeente Bronckhorst zijn de vele beeklopen en watergangen. Het betreft een landschap van laaglandbeken verdeeld in diverse kleine stroomgebieden. Veel beken ontspringen net over de grens in Duitsland en stromen vandaar in oost-westelijke richting naar de IJssel, maar sommige ontspringen in het gebied zelf. Het water heeft het landschap gevormd tot de 2e helft van de 20e eeuw. Vanaf die tijd zijn de waterlopen zo onder controle gebracht via kaden en stuwen dat water ongeacht de hoogte van (piek)afvoer in het stroombed blijft. Daarmee hebben veel waterlopen hun oorspronkelijke karakter, waarin in meer of mindere mate sprake was van meandering, verloren. Het plangebied ligt op de zandgronden ten zuiden van Zelhem. Ten zuiden van het plangebied loopt de Grote Beek, een waterloop die via de Wassinkbrink en Wittebrink naar het westen stroomt en uiteindelijk bij Bronckhorst in de IJssel afwatert. Omdat er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden in het plangebied, heeft dit geen invloed op dit stroomgebied.

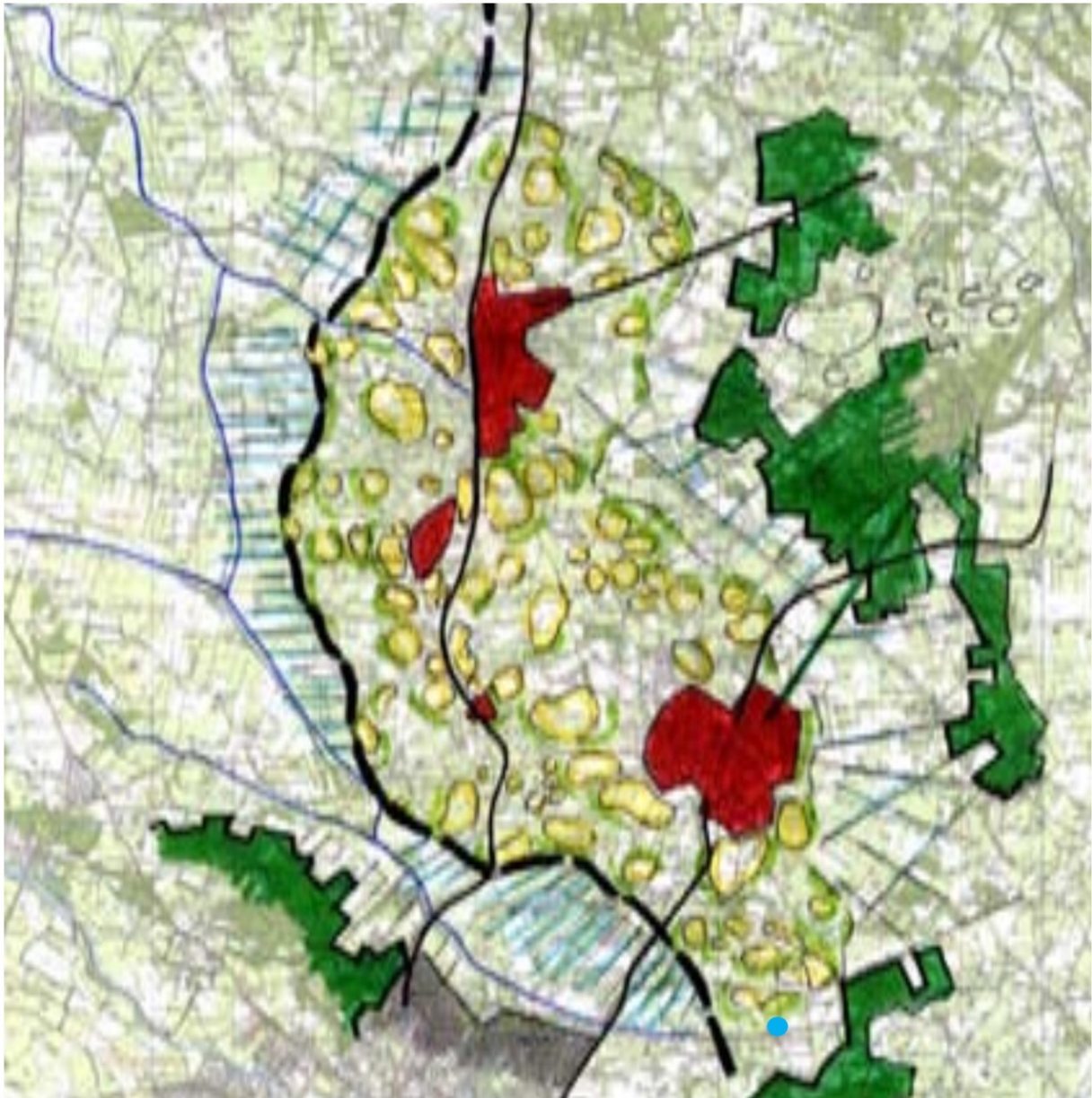
3.1.2.1.5 Landschaps- en natuurwaarden

In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten Bronckhorst, Lochem en Zutphen uit 2009 is het plangebied aan de zuidkant gelegen in deelgebied 11 'Esrug Hengelo-Zelhem: kleinschaligheid als troef', zoals in afbeelding 4 te zien is.

Het kampen- of enkenlandschap rond Hengelo en Zelhem, onderdeel van dit deelgebied, heeft een grillig verkavelingspatroon, heeft een besloten karakter en kent microreliëf.

De essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied luidt:

- Toevoeging van landschapselementen in het enkenlandschap;
- Versterking van de grens tussen open broekgebied en kampenlandschap met opgaande beplanting;
- Behoud openheid essen en enken;
- Accentuering van de randen van essen en kampen;
- Realisatie van fijnmazig netwerk van kerkenpaden;
- Ontwikkeling van landgoederen in relatie met natuurbouw.



Afbeelding 4: Globale ligging van het plangebied (lichtblauwe punt) in het zuiden van deelgebied 'Esrug Hengelo-Zelhem: kleinschaligheid als troef' (bron: LOP gemeente Bronckhorst)

Hoewel het plangebied nog juist gelegen is binnen het landschapstype van de 'Esrug Hengelo-Zelhem: kleinschaligheid als troef', bevindt zich westelijk van het plangebied in de gemeente Doetinchem een wat natter broek- en heideontginningsgebied. Omdat landschapstypen in het veld vrijwel nooit met een harde grens herkenbaar zijn, is een landschappelijke inpassing die zowel aansluit bij het kampenlandschap als het heideontginningslandschap goed denkbaar.

3.1.2.1.6 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Bronckhorst kent over het algemeen een rijke cultuurhistorie. De archeologische verwachtingswaarde van het gebied is vastgelegd op de gemeentelijke

archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Deze kaart is grotendeels gebaseerd op landschappelijke gegevens met betrekking tot de bodemgesteldheid en de geomorfologie. Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het plangebied is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' c.q. het tijdelijke omgevingsplan. Archeologisch onderzoek is dan benodigd bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en/of er grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden.

3.1.2.2 Randvoorwaarden

3.1.2.2.1 Stedenbouwkundige eisen

De splitsing van het functievak c.q. de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied is geen gangbare ontwikkeling. Ambtelijk en door het college van de gemeente Bronckhorst is positief geadviseerd, mede omdat dit een kleinschalige ontwikkeling betreft. Met het aanvullend vragen om een landschappelijke inpassing zijn er kansen voor de verevening, waarmee de totale bedrijfsbebouwing (170 m²) en de beperkte uitbreiding van het functievak behorend bij de bedrijfswoning Lageweg 10 te Zelhem gelegaliseerd kunnen worden. Indien overeenkomstig de principemedewerking de kadastrale grenzen worden gevolgd, dan behoort het stukje tuin aan de noordzijde van de bedrijfswoning op nummer 10 binnen het kadastrale perceel W 83 eveneens bij het functievak 'Bedrijf' betrokken te worden. De totale uitbreiding van het functievak 'Bedrijf' wordt daarmee circa 440 m².

Voor het functievak Lageweg 12-12a te Zelhem zijn geen stedenbouwkundige eisen gesteld, omdat binnen dit deel van het plangebied geen wijzigingen plaatsvinden.

3.1.2.2.2 Beeldskwaliteitseisen

Zoals hiervoor bij de stedenbouwkundige eisen al genoemd, heeft de gemeente Bronckhorst aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing voor de Lageweg 10 te Zelhem. Dit zijn tevens beeldskwaliteitseisen. In de volgende paragraaf wordt op deze goede landschappelijke inpassing nader ingegaan.

3.1.2.2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Binnen het plangebied worden de volgende ruimtelijke activiteiten ingepast:

1. het splitsen van het functievak 'Bedrijf', waarbij separate functievakken voor de Lageweg 10 te Zelhem en de Lageweg 12-12a te Zelhem worden opgenomen in het omgevingsplan;
2. het planologisch inpassen van de gerealiseerde bedrijfsbebouwing aan de Lageweg 10 te Zelhem met een oppervlakte van 170 m² door het functievak 'Bedrijf' met circa 440 m² uit te breiden;
3. het handhaven van de (bouw-)mogelijkheden en het functievak voor de Lageweg 12-12a te Zelhem conform het kadastraal eigendom.

4. Overeenkomstig de verkoop en het huidige kadastraal eigendom behoren de beide bedrijfswoningen bij de verschillende eigenaren/bedrijven. Bij het functievak 'Bedrijf Lageweg 10 Zelhem' is/wordt 1 bedrijfswoning toegestaan. Ook bij het functievak 'Bedrijf Lageweg 12-12a Zelhem' is/wordt 1 bedrijfswoning toegestaan.

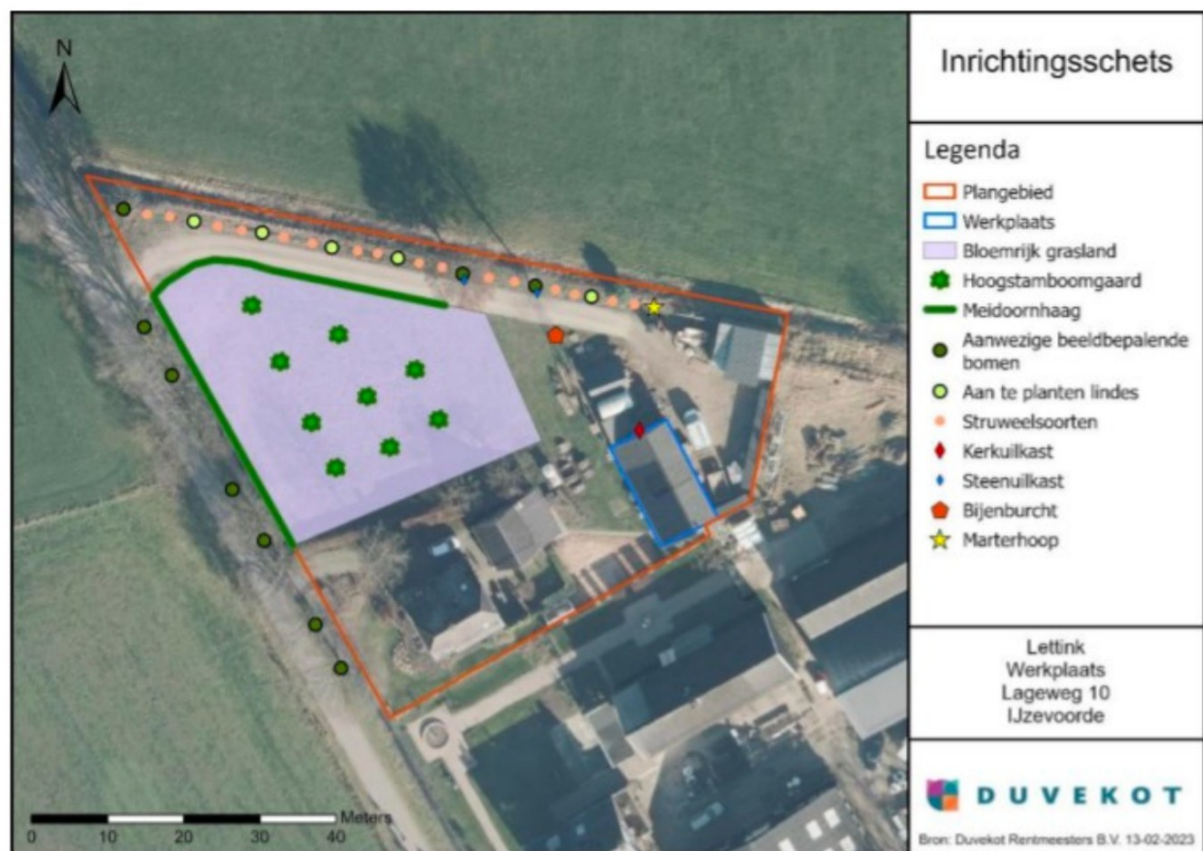
Op de uitsnede van de verbeelding in afbeelding 5 is het plangebied met de beide functievakken weergegeven.



Afbeelding 5: Het plangebied (rood omlijnd), waarbij de scheiding tussen de beide functievakken is weergegeven met de rode stippellijn (bron: Regels op de kaart, bewerking: ROlin Advies Achterhoek)

Hoewel het plangebied nog juist gelegen is binnen het landschapstype van de 'Esrug Hengelo-Zelhem: kleinschaligheid als troef', bevindt zich westelijk van het plangebied in de gemeente Doetinchem een wat natter broek- en heideontginningsgebied. Omdat landschapstypen in het veld vrijwel nooit met een harde grens herkenbaar zijn, is een landschappelijke inpassing die zowel aansluit bij het kampenlandschap als het heideontginningslandschap goed denkbaar.

Duvekot Rentmeesters heeft in een adviesmemo een landschappelijke inpassing opgesteld als verevening voor een nieuw gerealiseerde werkplaats. De adviesmemo met het landschappelijk inrichtingsplan d.d. 13 februari 2023 is bijgevoegd in bijlage 1.



Afbeelding 6: De landschappelijke inrichting van het plangebied behorend bij Lageweg 10 te Zelhem (bron: Duvekot Rentmeesters)

Met het landschappelijk inrichtingsplan, zoals bovenstaand in afbeelding 6 weergegeven, wordt invulling gegeven aan de versterking van het plangebied, behorende tot de 19^e eeuwse heideontginningen en tegelijkertijd kenmerken van het kampenlandschap heeft. De kwaliteit van het plangebied en de nabije omgeving is de aanwezigheid van (fragmenten van) laanbomen, bosjes en houtsingels. De focus met betrekking tot het versterken van de biodiversiteit ligt op soorten die al voorkomen in het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, zodat populaties worden behouden en mogelijk versterkt. Voor de gewenste biotoop zijn de gidssoorten geelgors en steenuil een graadmeter, zodat de voorkeursbiotoop van deze soorten dient te worden aangelegd.

De landschappelijke inpassing bestaat dan ook uit het realiseren van een hoogstamboomgaard (recent aangeplant) met bloemrijk grasland en omzoomd met een meidoornhaag. Daarnaast wordt de bestaande houtsingel aangevuld door het aanplanten van winterlindes en struweel. Als verblijfplaatsen voor de te stimuleren soorten worden uilenkasten, een marterhoop en een bijenburcht geplaatst.

De gehele motivering van de landschappelijke inpassing is na te lezen in de 'Adviesmemo | Landschappelijke inpassing | Realisatie werkplaats | Zelhem' in bijlage 1.

3.1.2.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer woont aan de Lageweg 10 te Zelhem. Als gevolg van een faillissement heeft de curator in het verleden Lageweg 12-12a verkocht. Na het faillissement is initiatiefnemer als zzp'er verder gegaan en heeft hij een nieuw aannemersbedrijf opgestart op Lageweg 10. Vanzelfsprekend zijn de percelen kadastraal gesplitst. Op dit moment liggen zijn bedrijf en het bedrijf van de buurman aan de Lageweg 12-12a allebei in hetzelfde functievlak. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt aan elk bedrijf een eigen functievlak toegekend, zoals reeds omschreven onder paragraaf 3.1.2.2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Het perceel Lageweg 10 te Zelhem en het perceel Lageweg 12-12a te Zelhem vormen tezamen het plangebied.

Voor het perceel Lageweg 10 wordt het functievlak 'Bedrijf' vergroot en een maximum aan bebouwd oppervlak van 170 m² aan bedrijfsbebouwing opgenomen. Hierdoor wordt een deel met de functie 'Agrarisch' naar de functie 'Bedrijf' gewijzigd, waardoor de planologische situatie overeenkomt met de feitelijke, kadastrale situatie. Met deze omgevingsplanwijziging wordt het feitelijke gebruik van het perceel gelegaliseerd. Dit functievlak 'Bedrijf' betreft dus een 'aannemersbedrijf' met een maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van 170 m², waarbij 1 bedrijfswoning is toegestaan. Voor de planologische inpassing van dit bedrijf is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke inmiddels is uitgevoerd.

Voor het perceel Lageweg 12-12a te Zelhem wijzigt feitelijk niets, behalve dat de (bouw-) mogelijkheden van bedrijfsbebouwing behouden blijven voor het functievlak conform het kadastraal eigendom behorende bij de Lageweg 12 en 12a te Zelhem. Dit betreft derhalve een functievlak 'Bedrijf' ten behoeve van een 'aannemersbedrijf en houtzagerij' met een maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van 2.001 m² en een maximale oppervlakte buitenopslag van 4.500 m², waarbij 1 bedrijfswoning is toegestaan.

3.1.3 Uitvoerbaarheid

3.1.3.1 Toetsing aan beleidskader

Het planinitiatief is getoetst aan het beleid en de instructieregels, zoals opgenomen in onder meer de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, de Omgevingsverordening Gelderland en het gemeentelijk beleid, zoals de Omgevingsvisie 'Bronckhorst twee keer zo mooi' en het beleidskader van het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst c.q. het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Bronckhorst (zie Hoofdstuk 2 Beleidskader).

Rijksbeleid en rijksregels

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De planactiviteit raakt geen rijks belangen. Wat betreft 'de ladder voor duurzame verstedelijking' kan het navolgende worden vermeld.

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

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/Bopa 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 detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Dit initiatief betreft de legalisatie van een aannemersbedrijf in het buitengebied, waarbij de uitbreiding van de bebouwing met circa 170 m² ruimschoots minder is dan 500 m² bruto vloeroppervlak. Dit initiatief betreft hierdoor geen stedelijke ontwikkeling, zodat een motivering overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig is. Met dit initiatief inclusief de verevening in de vorm van een extra zware landschappelijke inpassing is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Provinciaal beleid en instructieregels

In de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' zijn de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Daarnaast is het provinciaal belang gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en onze natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige

woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn voor de volgende onderwerpen provinciale instructieregels opgenomen:

- 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).

Ten aanzien van dit planinitiatief zijn de volgende instructieregels relevant.

In artikel 5.72 van de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels gesteld met betrekking tot solitaire bedrijvigheid in het buitengebied. Met dit initiatief is er sprake van uitbreiding van de functie, waarbij de uitbreiding van de bebouwing met 170 m² minder bedraagt dan 250 m². Het betreft in fysiek opzicht een beperkte uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie, ruimtelijk is het geen nieuwvesting maar eerder sprake van het gelijkstellen van een bestaand bedrijf. Er zal geen sprake zijn van aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals ook is gemotiveerd 3.1.3.2 Omgevingsaspecten. Verder zal sprake zijn van maatwerk en landschappelijke inpassing. In principe wordt de feitelijke situatie omgezet in de juiste functie. Er wordt derhalve voldaan aan het provinciale beleid voor solitaire bedrijven. Verder is er geen sprake van een specifiek provinciaal belang.

Wel dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aandacht besteed te worden aan landschap en klimaatadaptatie. Hoewel de beleidsmatige aspecten met betrekking tot landschap en klimaatadaptatie beschreven zijn in paragraaf 3.1.2.2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing respectievelijk paragraaf 3.1.3.2.10 Klimaat, worden de conclusies uit deze paragrafen hier nogmaals met kleine toevoegingen ingevoegd.

Het plangebied ligt binnen de Gelderse streek Achterhoek. De instructieregel in artikel 5.34 (beschermen landschap Gelderse streken: Achterhoek) luidt als volgt: Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek. Dit komt neer op het behouden van de kwaliteiten van de essen en enken.

Met het landschappelijk inrichtingsplan, zoals bovenstaand in afbeelding 6 weergegeven, wordt invulling gegeven aan de versterking van het plangebied, behorende tot de 19^e

eeuwse heideontginningen en tegelijkertijd kenmerken van het kampenlandschap heeft. De kwaliteit van het plangebied en de nabije omgeving is de aanwezigheid van (fragmenten van) laanbomen, bosjes en houtsingels. De focus met betrekking tot het versterken van de biodiversiteit ligt op soorten die al voorkomen in het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, zodat populaties worden behouden en mogelijk versterkt. Voor de gewenste biotoop zijn de gidssoorten geelgors en steenuil een graadmeter, zodat de voorkeursbiotoop van deze soorten dient te worden aangelegd.

De landschappelijke inpassing bestaat dan ook uit het realiseren van een hoogstamboomgaard (recent aangeplant) met bloemrijk grasland en omzoomd met een meidoornhaag. Daarnaast wordt de bestaande houtsingel aangevuld door het aanplanten van winterlindes en struweel. Als verblijfplaatsen voor de te stimuleren soorten worden uilenkasten, een marterhoop en een bijenburcht geplaatst. Met dit inrichtingsplan wordt voldaan aan de provinciale instructieregels met betrekking tot landschap.

Volgens de instructieregel klimaatadaptatie (artikel 5.85 Omgevingsverordening) moet, voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het ruimtelijke plan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Met de beschrijving in paragraaf 3.1.3.2.10 Klimaat wordt voldaan aan de eisen van de instructieregel met betrekking tot klimaatadaptatie. Voor de volledigheid wordt de inhoudelijke toetsing hier herhaald:

De klimaatatlas die voor de gemeente Bronckhorst is opgesteld, is geraadpleegd om eventuele gevolgen voor het plangebied in beeld te brengen. Met het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met duurzaamheid, waaronder klimaatadaptatie door de hoeveelheid verharding binnen het plangebied zo beperkt mogelijk te houden.

Het risico op wateroverlast binnen het plangebied is gering. Bij een piekbui van 70 mm in 1 uur ontstaat geen plasvorming. Bij een extreme piekbui van 160 mm in 2 uur in 2050 ontstaat in een beperkt deel van het plangebied plasvorming met een diepte van 10 tot 15 cm. De beperkte toename van verharding bij de voorgenomen ontwikkelingen leveren geen grote knelpunten op.

Omdat het plangebied in het groene buitengebied is gelegen, wordt hier in de huidige en toekomstige situatie slechts een zeer beperkt aantal nachten met een temperatuur boven de 20°C verwacht, zodat hitte geen specifiek aandachtspunt vormt. Met het landschappelijk inrichtingsplan wordt het groene karakter naast de beide bedrijven behouden en versterkt.

De bijbehorende kaartbeelden op de Klimaatatlas Bronckhorst laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Het grondwater binnen het plangebied zakt nu en in de toekomst weg tussen de 1,8 tot 2,5 m beneden maaiveld, waarbij de droogtegevoeligheid in 2050 iets groter is dan in de huidige situatie. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater zoveel mogelijk in het gebied zelf aanwezig.

De overstromingskans is in dit oostelijke en hoge deel van de gemeente Bronckhorst niet significant. De waterveiligheid binnen het plangebied is niet in het geding.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat voldaan wordt aan de provinciale instructieregels voor klimaatadaptatie. Klimaat effecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan, zodat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat dit planinitiatief voldoet aan het provinciale beleid en de instructieregels.

Gemeentelijk beleid

Met de publicatie van de Omgevingsvisie plaatst de gemeente Bronckhorst een stip op de horizon voor 2035 met betrekking tot een vijftal strategische opgaven: sterke dorpen en leefbaar platteland, slimme economie, gezonde leefomgeving, energie en klimaat en landschappelijke kwaliteit.

De gemeente Bronckhorst geeft in haar Omgevingsvisie aan dat er ruimte moet zijn om te ondernemen in deze regio. Onderhavig bedrijf betreft een aannemersbedrijf c.q. timmerbedrijf, wat van oorsprong al aanwezig is op deze locatie in het buitengebied. Het bedrijf is dan ook gebiedsgebonden. De legalisatie van dit kleinschalige bedrijfje aan de Lageweg 10 te Zelhem met een eigen functievak is dan ook passend. Het handhaven van de bestaande (bouw-)mogelijkheden en activiteiten van de onderneming aan de Lageweg 12-12a te Zelhem zijn eveneens passend. Beide bedrijven dragen immers bij aan een sterke, slimme economie en een leefbaar platteland. Met de extra zware landschappelijke inpassing van het uit te breiden functievak aan de Lageweg 10 wordt bijgedragen aan een versterking van de landschappelijke kwaliteit en vergroting van de biodiversiteit.

Het bestaande functievak op (functie 'Bedrijf') het perceel Lageweg 10 en 12-12a te Zelhem wordt gesplitst conform de kadastrale eigendomssituatie. Voor het perceel Lageweg 10 wordt het functievak (functie 'Bedrijf') vergroot en een maximum aan bebouwd oppervlak opgenomen. Hierdoor wordt een deel met de functie 'Agrarisch' naar de functie 'Bedrijf'

gewijzigd, waardoor de planologische situatie overeenkomt met de feitelijke, kadastrale situatie. Met deze omgevingsplanwijziging wordt het feitelijke gebruik van het perceel Lageweg 10 gelegaliseerd en tegelijkertijd de bestaande (bouw-)mogelijkheden op het perceel Lageweg 12-12a bekrachtigd. Het sluit aan bij het speerpunt 'Dienstbare overheid' uit het coalitieprogramma 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst' van het Coalitieakkoord 2022-2026.

Hieruit blijkt dat dit initiatief passend is binnen het gemeentelijk beleid.

3.1.3.2 Omgevingsaspecten

3.1.3.2.1 Milieu-effectrapportage

Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

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

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

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

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

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

Het planinitiatief betreft de splitsing van één functievak 'Bedrijf' naar twee functievakken 'Bedrijf' met een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van 170 m². In bijlage V van het Ob staan diverse vormen van industrie, waardoor mogelijk een m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing zou kunnen zijn bij de wijziging van het omgevingsplan. Voor dit initiatief geldt echter dat er niet een geheel bedrijventerrein of complete fabriek nieuw wordt gerealiseerd, maar slechts de legalisatie van een kleinschalig solitair bedrijf worden beoogd.

Uit de navolgende parafen blijkt bovendien dat er geen aanzienlijke milieueffecten en significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet noodzakelijk voor deze kleinschalige uitbreiding van een solitair bedrijf.

3.1.3.2.2 Duurzaamheid

Met onderhavig initiatief wordt een functievlak 'Bedrijf' gesplitst conform de kadastrale eigendomssituatie en de gerealiseerde bedrijfsbebouwing van 170 m² wordt gelegaliseerd. Aanvullend wordt het bedrijfsperceel duurzaam landschappelijk ingepast en de biodiversiteit vergroot. Dit sluit aan bij het speerpunt 'duurzame gebouwde omgeving' voor het creëren van een duurzame groene economie zoals beschreven in de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Bronckhorst.

3.1.3.2.3 Bodem

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.

Omdat de bouw van de werkplaats en de opslagcontainers behorend bij de Lageweg 10 reeds heeft plaatsgevonden en in deze bedrijfsbebouwing geen langdurig verblijf voor mensen wordt voorzien, is ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan geen nader bodemonderzoek benodigd. Bij het deel van het plangebied aan de Lageweg 12-12a worden geen wijzigingen in het gebruik voorzien. De bodem is geschikt voor het huidige gebruik en wordt ook geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan voor het plangebied.

3.1.3.2.4 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.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. De gemeente Bronckhorst heeft geen geluidbeleid. Niettemin moet een initiatief aan de normen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voldoen en mogen

bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden door de ontwikkeling van een initiatief. Daarnaast dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat wil zeggen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd moet kunnen worden.

Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). Hieronder vallen alle gebouwen voor woongebruik, zoals woningen en verzorgingshuizen. Onder de Omgevingswet is voor de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen aangesloten bij de gebruiksfunctie volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierdoor zijn onder andere gevangenissen (celfunctie), hotels en recreatiewoningen (beiden logiesfunctie) geen gebouw met een woonfunctie.

In opdracht van initiatiefnemer is door Ancoor te Doetinchem een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke en milieukundige inpassing van de bedrijfssplitsing op de reeds positief bestemde woonbestemmingen aan de Lageweg 10 en Lageweg 12a te Zelhem. Opgemerkt wordt dat de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf Lageweg 12-12a het huisnummer 12a volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) heeft, terwijl in het rapport deze bedrijfswoning met huisnummer 12 wordt aangeduid. In het onderzoek is wel correct de geluidbelasting onderzocht op de gevel van het pand, wat als bedrijfswoning in gebruik is. Dit rapport 'Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing industrielawaai Lageweg 10 Zelhem' (projectnummer 25207, versie 2.0) d.d. 27-11-2023 is bijgevoegd in bijlage 2.

Voor beide woningen binnen het plangebied geldt dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de bestaande c.q. planologisch geldende situatie is sprake van één aannemers- c.q. bouwbedrijf met een oppervlakte groter dan 2.000 m², welke volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering is aan te merken als een categorie 3-1 inrichting. In de nieuwe situatie is er sprake van 2 aannemers- c.q. bouwbedrijven. Het bedrijf op het perceel Lageweg 12-12a (Bedrijf B), met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en derhalve aan te merken als een categorie 3-1 inrichting en het bedrijf op het perceel Lageweg 10 (Bedrijf A), met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² en aan te merken als categorie 2 inrichting. Beiden overeenkomstig de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Er is sprake van meerdere functies welke naast elkaar voorkomen in het plangebied en haar omgeving. Dit betreft zowel niet- agrarische als agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen, alsmede burgerwoningen. De maatgevende woonbestemmingen Lageweg 10 en 12 (bedoeld wordt 12a) zijn gelegen binnen een als 'Bedrijf' aangemerkt bestemmings- c.q. functievak, zodat deze zijn aan te merken als aan een bedrijf gelieerde woonbestemming. In onderhavig geval wordt uitgegaan van een omgeving welke kan worden vergeleken met een 'gemengd gebied'.

Bij het opsplitsen van één naar twee zelfstandige aannemers- c.q. bouwbedrijven binnen een bedrijfslocatie, dient te worden aangetoond dat er ter plaatse geen sprake is van een toename van de optredende geluidbelastingen. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is in de nieuwe situatie sprake van een reductie van de maximaal optredende geluidbelastingen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit als gevolg van de verlaging van de categorie voor een bouwbedrijf met een geringere oppervlakte dan 1.000 m², waarbinnen de locatie Lageweg 10 in de nieuwe situatie valt. De reductie bedraagt maximaal 4 dB(A). Geconcludeerd wordt dat geen sprake van een verslechtering van het ter plaatse aanwezige woon- en leefklimaat is, zodat realisatie van het planinitiatief als gevolg van de ruimtelijke inpassing geen belemmering vormt.

Daarnaast dient in de nieuwe situatie te worden ingezoomd op de planologisch maximaal optredende geluidbelastingen ter plaatse van de beide woonbestemmingen afkomstig van de afzonderlijke bedrijven. De invloed van de uit te voeren planologisch maximale activiteiten op de locatie Lageweg 10 (Bedrijf A) zijn ten opzichte van de woonbestemming op de locatie Lageweg 12 (Woning Bedrijf B, bedoeld wordt 12a) nihil. Getoetst aan een voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt ruimschoots voldaan. Ook wanneer de optredende geluidbelasting afkomstig van de planologisch maximaal in werking zijnde inrichting aan de Lageweg 12 (Bedrijf B) op de woonbestemming aan de Lageweg 10 (Woning Bedrijf A) wordt beoordeeld, blijkt dat getoetst aan een voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde eveneens kan worden voldaan.

Resumerend kan worden gesteld dat ter plaatse van de beide binnen de bedrijfsbestemming gelegen woningen, ook in de nieuwe situatie, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens kan worden gesteld dat er als gevolg van de opsplitsing geen van beide bedrijven in haar belangen zullen worden geschaad.

Daarnaast kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau afkomstig van de locatie Lageweg 10 (Bedrijf A) in het kader van de milieuwetgeving, ruimschoots kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit geldt eveneens ten aanzien van het maximale geluidniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Met betrekking tot het maximale optredende geluidniveau afkomstig van de locatie Lageweg 12 (Bedrijf B), waar mogelijk laad- en loswerkzaamheden zouden kunnen plaatsvinden in de directe omgeving van de woonbestemming Lageweg 10, blijkt uit uitgevoerde berekeningen dat ook als gevolg van deze activiteiten kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken, dat ook na de uitbreiding van de bedrijfsfunctie, sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Dit betekent dat deze omgevingsplanwijziging ter plaatse ruimtelijk op een goede manier is in te passen.

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek en akkoord bevonden. Omdat de bedrijfswoningen met de huisnummers 10 en 12a in 'Landelijk gebied' liggen, maar ook op een locatie met bedrijfsfunctie kan hierbij worden uitgegaan van 'gemengd gebied'. Het onderzoek toont aan dat bij de huidige bedrijfsvoering wordt voldaan aan de beoordelingsniveaus voor gemengd gebied. Daarmee vormt de ontwikkeling geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de beide woningen binnen het plangebied.

Voor het volledige rapport wordt verwezen naar het Akoestisch onderzoek in bijlage 2. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek nog is uitgevoerd op basis van de geldende regelgeving in 2023. Onder de Omgevingswet is deze regelgeving beleidsneutraal omgezet, zodat de conclusies niet anders zijn.

Met betrekking tot het aspect geluid is sprake van een goed woon- en leefklimaat, wat onder de Omgevingswet wordt verwoord dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.3.2.5 Luchtkwaliteit

Het bevoegd gezag moet de luchtkwaliteit in de besluitvorming ten aanzien van omgevingsplannen betrekken. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn daarom dan ook als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Deze waarden gelden voor heel Nederland. Een dergelijke waarde is een maatstaf voor de staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving die kan gelden als inspannings- of resultaatsverplichting. In paragraaf 2.2.1 Bkl is per omgevingswaarde aangegeven of sprake is van een inspannings- of resultaatsverplichting. Als een omgevingswaarde is vastgesteld, schept dit twee verplichtingen:

- de plicht tot monitoring, om te bewaken of aan de omgevingswaarde wordt voldaan (artikel 20.1 Omgevingswet);
- en de plicht tot het opstellen van een programma met maatregelen wanneer sprake is van een dreigende overschrijding (artikel 3.10 Omgevingswet).

Er zijn resultaatverplichtingen vastgesteld voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Voor zeer fijn stof (PM_{2.5}) geldt een inspanningsverplichting. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

De volgende omgevingswaarden c.q. grenswaarden voor deze stoffen zijn gesteld (art. 2.4 en 2.5 Bkl):

Stof	Gemiddelde concentratie	Jaargemiddelde concentratie
Stikstofdioxide (NO ₂)	200 microgram/m ³ (uur)	40 microgram/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	50 microgram/m ³ (24-uur)	40 microgram/m ³

In Afdeling 5.1 (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) van het Bkl zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht. Dit zijn regels die verplicht dienen te worden opgenomen in het omgevingsplan. De instructieregels van het Rijk zijn een belangrijk kader voor de gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Het gaat dan om voorschriften waar gemeenten niet van mogen afwijken. Voor de vaststelling van het onderhavige omgevingsplan dienen deze voorschriften dan ook standaard opgenomen te worden en er dient dus ook te worden nagegaan in hoeverre met het plan aan deze regels kan worden voldaan.

Voor dit plan zijn van belang de bepalingen ten aanzien van de eerder bekende blootstelling- en toepasbaarheidscriterium (art. 5.52 Bkl). Daarnaast is ook de Niet In Betekenende mate (NIBM-) regeling opgenomen in het Bkl (art. 5.53/5.54).

In artikel 2.1, 4e lid van de Omgevingswet wordt gesteld:

“Onverminderd het derde lid wordt bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.”

Het Nederlandse beleid voor de luchtkwaliteit is gebaseerd op internationale afspraken en normen, die zijn opgenomen in de hierboven al genoemde bepalingen in het Bkl.

Luchtkwaliteitsnormen (luchtkwaliteitseisen) geven de concentraties aan waarboven nadelige gezondheidseffecten op kunnen treden en deze kunnen dus worden gehanteerd als harde criteria in dit kader.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat er een aantal aspecten ten aanzien van de luchtkwaliteit getoetst moeten worden; allereerst gaat het om de luchtverontreiniging die door het project zelf wordt veroorzaakt, waarbij het criterium ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (NIBM) een belangrijke rol speelt, maar daarnaast gaat het natuurlijk ook om de luchtkwaliteit van het gebied zelf, in relatie tot de gezondheidsaspecten.

Effect van het project op de luchtkwaliteit

Op basis van artikel 5.54, aanhef en onder a. en b. van het Bkl, worden gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties evenals woningbouwlocaties, wanneer er sprake is van een project met één ontsluitingsweg met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m² of minder dan 1.500 woningen, aangewezen als NIBM-projecten. Bij de ontwikkeling op de locatie Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem heeft de wijziging van het omgevingsplan betrekking op één ontsluitingsweg, waarbij de nieuwe ontwikkeling c.q. legalisatie plaatsvindt bij bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van circa 170 m². 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

Op basis van het gegeven dat rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid, is er bij dit project sprake van een locatie waar getoetst moet worden aan de luchtkwaliteit. In artikel 11.19 Bkl wordt aangegeven dat Monitoring voor de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht, bedoeld in de artikelen 2.3 tot en met 2.8, plaats vindt door metingen en berekeningen volgens bij ministeriële regeling gestelde regels.

Op de kaarten van de atlasleefomgeving.nl kunnen voor het gebied rondom Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ worden afgelezen. Voor het jaar 2024 konden de volgende data binnen het plangebied worden afgelezen:

- De jaargemiddelde stikstofdioxide-concentratie (NO₂) bedraagt maximaal 8,75 microgram/m³;
- De jaargemiddelde fijnstof-concentratie (PM₁₀) bedraagt 12,90 microgram/m³.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. 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, voldoet het project ruimschoots aan de Nederlandse en Europese regelgeving.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.1.3.2.6 Geur

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 kan een gemeente doen vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. De gemeente Bronckhorst heeft geen specifiek geurbeleid geformuleerd.

Bij de Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem wordt een splitsing van 2 functievlakken voor (aannemers-)bedrijven met een beperkte uitbreiding beoogd. De beide bedrijfswoningen binnen het plangebied zijn aan te merken als geurgevoelige gebouwen. Bij dit planinitiatief zijn eventueel de instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van landbouwhuisdieren van belang. Er zijn echter geen intensieve veehouderijbedrijven, dat wil zeggen bedrijven met geuremissienormen per diersoort, in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Ook andere agrarische bedrijven zijn op minimaal 260 m van het plangebied gelegen. Voor melkveebedrijven gelden geen geuremissienormen, maar een vaste minimumafstand van 50 m tot geurgevoelige gebouwen. Aan die minimumafstand tot de bedrijfswoningen binnen het plangebied wordt ruimschoots voldaan.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3.2.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen (of andere gevoelige objecten);
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald.

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De indicatieve afstanden worden bepaald aan de hand van de milieu-indicatoren geur, stof, geluid en gevaar. Voor aannemers- c.q. bouwbedrijven zijn de maatgevende indicatoren geluid en in mindere mate stof. Bij zaag- en andere houtbewerkingen kan immers stofoverlast ontstaan. In paragraaf 3.1.3.2.4 Geluid is al uitgebreid ingegaan op het aspect geluid, waarbij op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat in de nieuwe situatie voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat voor de beide (bedrijfs-) woningen Lageweg 10 en Lageweg 12a binnen het plangebied.

In die paragraaf en het akoestisch onderzoek is al gemotiveerd dat het bedrijf op het perceel Lageweg 12-12a is aan te merken als een categorie 3-1 inrichting. Voor stof geldt dan een indicatieve afstand van 30 m. Het bedrijf op het perceel Lageweg 10 is aan te merken als categorie 2 inrichting, waarbij voor stof een indicatieve afstand van 10 m geldt. Daarnaast is gemotiveerd dat in onderhavig geval kan worden uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied, zodat de indicatieve afstand met één stap verlaagd mag worden. Voor het

aspect stof gelden dan de volgende minimale indicatieve afstanden tot een gevoelige bestemming, zoals woningen van derden:

- van het bedrijf Lageweg 10 tot omliggende woningen van 0 m;
- van het bedrijf Lageweg 12-12a tot omliggende woningen van 10 m.

De planologische afstand van de bedrijfsbestemming c.q. het functievlak Lageweg 10 tot de dichtstbijzijnde woning van een derde, zijnde de woning Lageweg 12a bedraagt 0 m.

Praktisch gezien is de afstand van de werkplaats van initiatiefnemer tot de gevel van de woning Lageweg 12a aanzienlijk groter, namelijk ruim 30 m. Hierbij wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand van 0 m.

De planologische afstand van de bedrijfsbestemming c.q. het functievlak Lageweg 12-12a tot de dichtstbijzijnde woning van een derde, zijnde de woning Lageweg 10 bedraagt eveneens 0 m. Praktisch gezien worden de werkzaamheden van het bedrijf wat is omschreven als 'aannemersbedrijf en houtzagerij' altijd uitgevoerd in een gebouw of de houtzagerij. De afstand tot de woning Lageweg 10 bedraagt dan minimaal 17 m. Ook dan wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand van 10 m.

Ten aanzien van het aspect stof wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, dan wel wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voldaan. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.1.3.2.8 Externe veiligheid

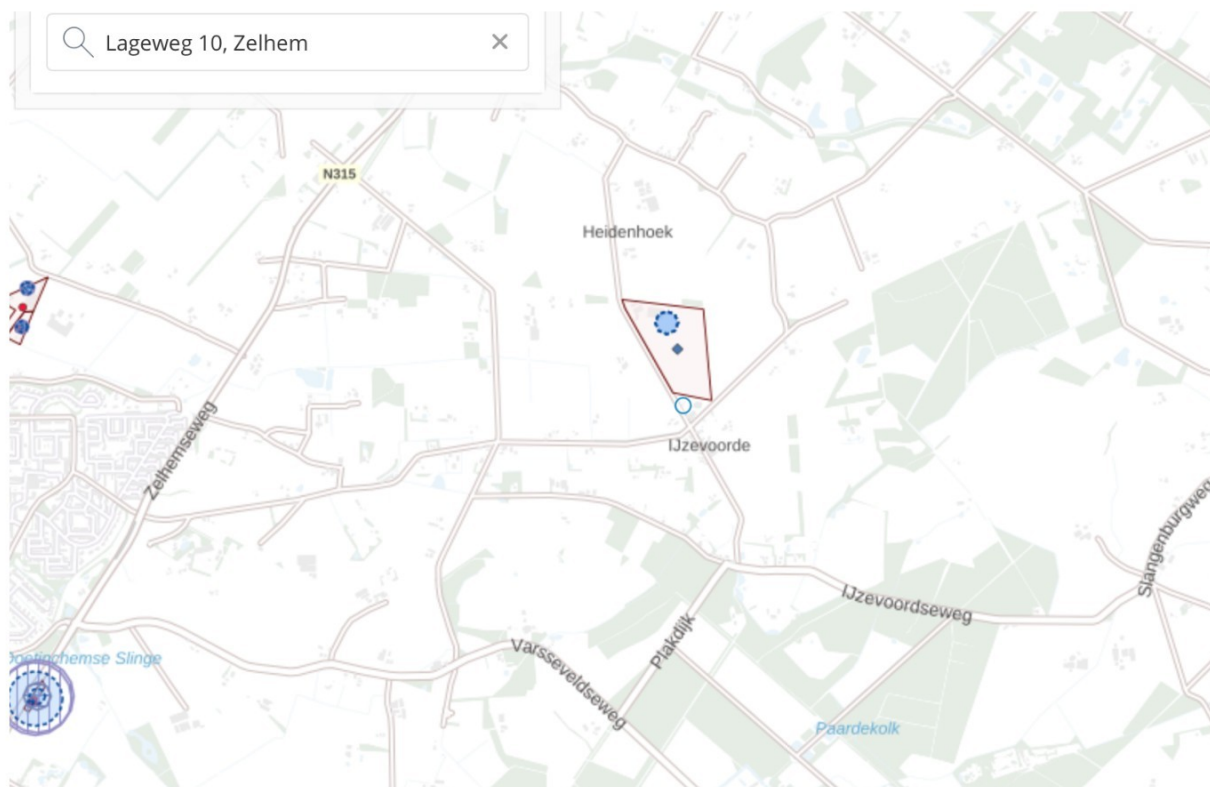
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines.

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.

Met het voorgenomen planinitiatief van enkele bouwwerken, geen gebouw zijnde, en een mogelijke uitbreiding van de schure als opslagdepot voor schilderijen en kleding op het terrein van Museum Smedekinck worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten ontplooid.

Wel kan de planlocatie mogelijk blootgesteld zijn aan bestaande veiligheidsrisico's in de omgeving. Hiervoor is het Register Externe Veiligheid geraadpleegd. Op onderstaande uitsnede in afbeelding 7 is te zien dat het plangebied op ruim 300 m afstand tot de dichtstbijzijnde risicobron is gelegen. Deze risicobron betreft een locatie waar mestvergisting plaatsvindt. De blauwe cirkel met de stippellijn eromheen geeft het plaatsgebonden risico van $PR 10^{-6}$ weer. Dit is de kans van één op de miljoen dat er per jaar een persoon, die altijd aanwezig is op die plaats, overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof. Dit kleine risico beperkt zich tot de blauwe cirkel met stippellijn, zodat zich er plaatse van de het plangebied geen risico's met betrekking de omgevingsveiligheid voordoen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere stationaire of mobiele risicobronnen. Het LPG-tankstation langs de provinciale weg N315/Zelhemseweg aan de oostzijde van Doetinchem, nog juist zichtbaar op de uitsnede in afbeelding 16, bevindt zich op circa 3 km afstand. De instructieregels externe veiligheid zijn niet van toepassing op het plangebied.



Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld 'Veilige omgeving' / Register Externe Veiligheid met het plangebied ter plaatse van het open blauwe cirkeltje (bron: atlasleefomgeving.nl)

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid voldoet het plangebied aan een goed woon- en leefklimaat.

3.1.3.2.9 Water

Artikel 5.3.7 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in

paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de Waterschapsverordening. Daarnaast bevatten artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregel met betrekking tot:

- a. Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- b. Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied, en;
- c. Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

In het beoogde planvoornemen neemt het verhard oppervlak niet toe.

De 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) is digitaal doorlopen op de site van www.hetwateradvies.nl. In bijlage 3 is een uitdraai van het resultaat van deze digitale watertoets opgenomen. Op basis van de planlocatie en de andere gegevens die zijn aangeleverd blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Met de toename van de bebouwing van 170 m² en hooguit eenzelfde oppervlakte als verharding bij het deel van het plangebied behorend bij Lageweg 10 te Zelhem, blijft deze toename van verhard oppervlak ruimschoots onder de 500 m². Bij de Lageweg 12-12a vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats, zodat dit deel van het plangebied niet is meegenomen bij het intekenen van de locatie, waarvoor het wateradvies is aangevraagd. Zuidelijk van de locatie Lageweg 12-12a loopt tussen dit bedrijf en de Stadsedijk een watergang, welke in beheer is bij Waterschap Rijn en IJssel. Deze watergang ligt op voldoende afstand van de te legaliseren bedrijfsbebouwing aan de Lageweg 10 te Zelhem, zodat overleg met het waterschap niet nodig is. Onderstaand is de waterparagraaf toegevoegd, zoals in de resultaat-check wordt verzocht.

Waterparagraaf / Water in de fysieke leefomgeving

Het waterschap Rijn en IJssel draagt zorg voor het water in en rond het plangebied van dit Omgevingsplan. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht. Dat geeft het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

De fysieke leefomgeving en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Daarnaast wordt onze leefomgeving en het waterbeheer sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het

waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden 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. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven.

Weging van het waterbelang

Voor een ruimtelijke ontwikkeling maakt de gemeente een belangenafweging om te bepalen of de ontwikkeling passend is. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met het waterbelang, conform Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (weging van het waterbelang). Het waterschap verleent advies over de waterbelangen in het plan.

Voor dit plan is via www.hetwateradvies.nl een check gedaan op de waterbelangen. Hiervan is het resultaat dat er geen waterbelang is. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en/ of de afvalwaterketen en er is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

3.1.3.2.10 Klimaat

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee. Toenemende hoosbuien, lange periodes van droogte, hitte en de gevolgen van overstromingen: het raakt iedereen. De gemeente wil samen met inwoners, ondernemers en het waterschap de gevolgen van de klimaatverandering in beeld brengen. Door tijdig maatregelen te nemen kunnen we de gevolgen beperken. De klimaatatlas die voor de gemeente Bronckhorst is opgesteld, is geraadpleegd om eventuele gevolgen voor het plangebied in beeld te brengen. Met het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met duurzaamheid, waaronder klimaatadaptatie door de hoeveelheid verharding binnen het plangebied zo beperkt mogelijk te houden.

Het risico op wateroverlast binnen het plangebied is gering. Bij een piekbui van 70 mm in 1 uur ontstaat geen plasvorming. Bij een extreme piekbui van 160 mm in 2 uur in 2050 ontstaat in een beperkt deel van het plangebied plasvorming met een diepte van 10 tot 15 cm. De beperkte toename van verharding bij de voorgenomen ontwikkelingen leveren geen grote knelpunten op.

Omdat het plangebied in het groene buitengebied is gelegen, wordt hier in de huidige en toekomstige situatie slechts een zeer beperkt aantal nachten met een temperatuur boven de 20°C verwacht, zodat hitte geen specifiek aandachtspunt vormt. Met het landschappelijk inrichtingsplan wordt het groene karakter naast de beide bedrijven behouden en versterkt.

De bijbehorende kaartbeelden op de Klimaatatlas Bronckhorst laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Het grondwater binnen het plangebied zakt nu en in de toekomst weg tussen de 1,8 tot 2,5 m beneden maaiveld, waarbij de droogtegevoeligheid in 2050 iets groter is dan in de huidige situatie. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater zoveel mogelijk in het gebied zelf aanwezig.

De overstromingskans is in dit oostelijke en hoge deel van de gemeente Bronckhorst niet significant. De waterveiligheid binnen het plangebied is niet in het geding.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat voldaan wordt aan de provinciale instructieregels voor klimaatadaptatie. Klimaat effecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit

plan, zodat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen het plangebied.

3.1.3.2.11 Archeologie en cultuurhistorie

Onder andere in de paragraaf 3.1.2.1.1 Ontstaansgeschiedenis is al uitgebreid ingegaan op het ontstaan van het timmerbedrijf met houtzagerij en de daarbij behorende cultuurhistorische waarden van dit bedrijf. Het planinitiatief wijzigt de bebouwing en functie van het bedrijf aan de Lageweg 12-12a niet, terwijl wel een splitsing van eigendommen inclusief legalisatie van een beperkte oppervlakte van bedrijfsbebouwing bij Lageweg 10 wordt toegestaan. Dit planinitiatief heeft geen negatieve impact op de cultuurhistorie.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' c.q. het tijdelijke omgevingsplan. Archeologisch onderzoek is dan benodigd bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en/of er grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden. Met de realisatie van de werkplaats en de containers inclusief overkapping heeft een bebouwing van 170 m² en mogelijk een verstoring van circa 250 tot 300 m² plaatsgevonden. Deze bouwwerken en bijkomende verstoring is veel geringer dan 1.000 m², zodat archeologisch onderzoek niet benodigd is (geweest).

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

3.1.3.2.12 Flora en Fauna

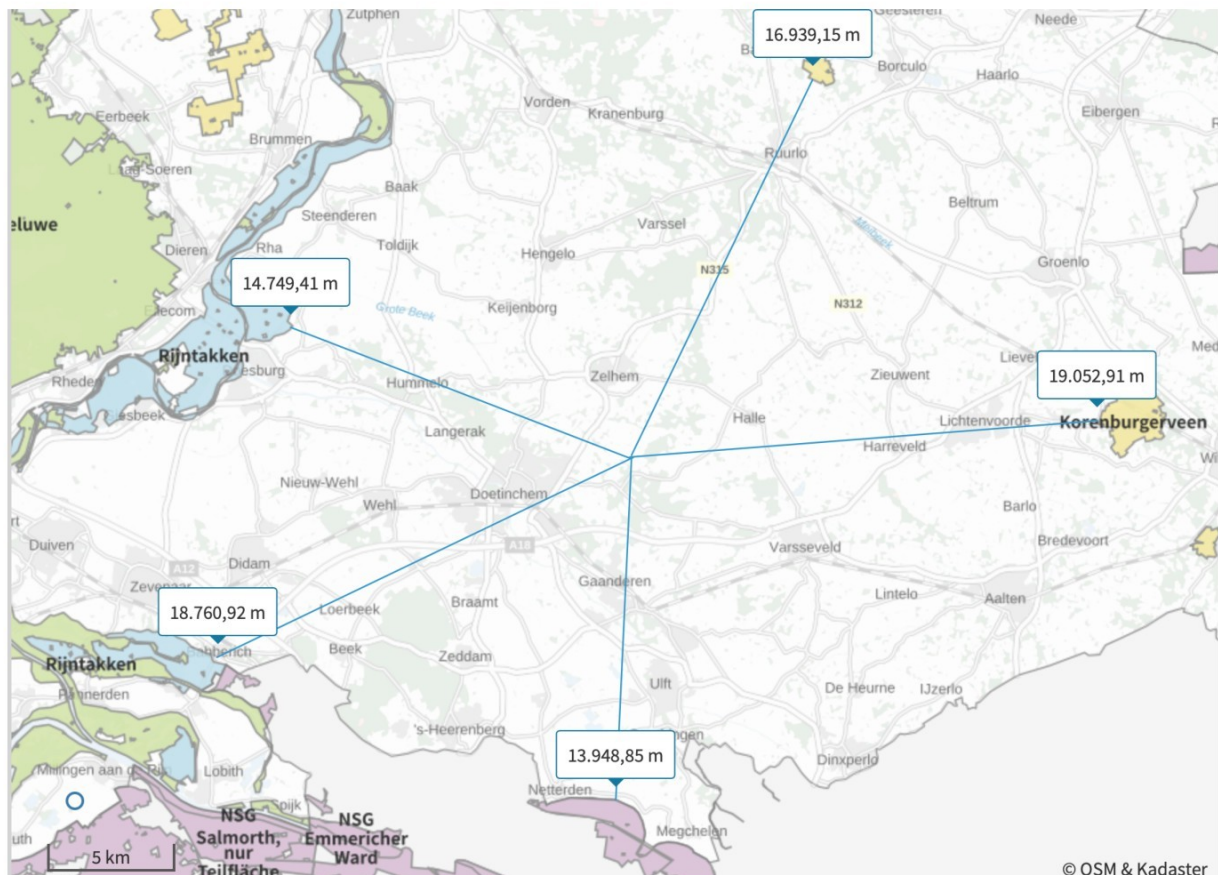
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming is beleidsneutraal opgenomen in de Omgevingswet (de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels zijn onder andere opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving) en beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland. Daarnaast worden gebieden beschermd via het Nationaal Natuurwerk, dat in Gelderland is vertaald in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Beide zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland.

Gebiedsbescherming en stikstofdepositie

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN), Groene Ontwikkelingszone (GO) of Natura 2000-gebied.

De afstand tot het Gelders Natuurnetwerk bedraagt minimaal 450 m. Het gebied aan de westzijde/overzijde van de Lageweg behoort weliswaar tot de Groene Ontwikkelingszone, maar het plangebied ligt daarbuiten/ten oosten van deze weg. De voorgenumen activiteiten

leiden niet tot wettelijke consequenties voor deze gebieden, omdat de bescherming van het GNN en GO geen externe werking kent.



Afbeelding 8: Afstand van het plangebied tot omliggende Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is Rijntakken is op bijna 15 km afstand van het plangebied gelegen, zoals te zien op afbeelding 8. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en deze grote afstand van bijna 15 km tussen plangebied en meest nabijgelegen Natura 2000-gebied kan een negatief effect op een Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, bij voorbaat worden uitgesloten.

Niettemin wenst de gemeente Bronckhorst dat er AERIUS-berekeningen worden uitgevoerd. Doordat de realisatie van de werkplaats en de plaatsing van de beide containers inclusief de overkapping al hebben plaatsgevonden, is een berekening van de aanlegfase niet meer zinvol. Bovendien heeft initiatiefnemer de werkzaamheden hiervoor in eigen beheer en gefaseerd uitgevoerd. Hierdoor zijn uitsluitend de transportbewegingen van de bouwmaterialen mogelijk als extra verkeersbewegingen aan te merken.

Voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening d.d. 11 mei 2026 uitgevoerd. Initiatiefnemer geeft aan dat hij meestal eenmaal per dag/etmaal met zijn bestelbus naar en van een klant rijdt. Eenmaal per 4 weken wordt de afvalcontainer met een vrachtwagen verwisseld, wat tot

2 verkeersbewegingen per maand zou leiden. Omdat de meeste leveringen van materialen direct bij de klant bezorgd worden, komt er circa 6 keer per jaar (12 verkeersbewegingen per jaar) een vrachtwagen met materialen op de thuislocatie aan de Lageweg 10 te Zelhem. Tot slot zijn er nog enkele verkeersbewegingen van personenauto's, wat als het privé-autogebruik kan worden aangemerkt. Overeenkomstig het akoestisch onderzoek worden de iets hogere aantallen verkeersbewegingen per etmaal aangehouden van 4 personenauto's/8 bewegingen licht verkeer, 5 bestelbusjes/10 bewegingen middelzwaar verkeer en 2 vrachtwagens/4 bewegingen zwaar verkeer. Dit is dus een worst case aanname van het aantal verkeersbewegingen. De benodigde extra verkeersbewegingen, gedurende de bouw van de werkplaats en de plaatsing van de beide containers inclusief de realisatie van de overkapping, zijn daarin ruimschoots verdisconteerd.

Daarnaast werkt initiatiefnemer meestal zonder verwarming in zijn werkplaats. Bij extreem koud weer worden eventuele werkzaamheden uitgesteld of wordt de houtkachel in de werkplaats aangestoken, wat maximaal 3 keer per jaar plaatsvindt. Als worst case scenario wordt echter berekend alsof de werkplaats met een bruto vloeroppervlak van 120 m² met gas wordt verwarmd. De formule voor het berekenen van de NO_x emissie is als volgt: gasverbruik per jaar of (gasintensiteit per m² * bruto vloeroppervlak gebouw) * 9 * 1,16667 * 70 * 10⁻⁶ = emissie NO_x in kg/jaar. Indien dit wordt berekend met een gasintensiteit van 17 m³/m² bedraagt de emissie 1,50 kg NO_x per jaar.

Alle machines en gereedschap van initiatiefnemer is elektrisch aangedreven. Op het dak van de werkplaats zijn zonnepanelen aangesloten, zodat per saldo energieneutraal gewerkt wordt. De woning Lageweg 10 is de afgelopen jaren verduurzaamd, zodat er geen gasaansluiting meer aanwezig is.

Het verbruik van machines en gereedschap bij het bedrijf aan de Lageweg 12-12a te Zelhem is niet bekend, maar blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat dit niet eerder is berekend, kan dit niet gesaldeerd worden. Hiervoor wordt derhalve een worst case aanname gedaan van een verbruik van 30 kg NO_x en 1,5 kg NH₃ per jaar bij het bouwbedrijf aan de Lageweg 12-12a, al zal ook dit bedrijf diverse elektrische machines en gereedschappen gebruiken. Voor de verkeersbewegingen wordt als aanname gedaan dat er 2 keer zoveel bewegingen bij de Lageweg 12-12a plaatsvinden als bij de eenmanszaak aan de Lageweg 10. Vermoedelijk wordt daarmee de hoeveelheid middelzwaar en zwaar verkeer te hoog ingeschat, terwijl het aantal personenauto's van bijvoorbeeld personeel te laag wordt ingeschat. Voor het gasverbruik wordt de aanname gedaan dat circa 360 m² (= 3 x zo groot als de werkplaats van Lageweg 10) van de totale bedrijfsbebouwing wordt verwarmd, waarbij eventueel gasverbruik van de woning Lageweg 12a hierbij eveneens in meegenomen is. Dit leidt tot een emissie van 4,5 kg NO_x per jaar. De overige bedrijfsbebouwing wordt uitsluitend gebruikt voor opslag. De eventuele effecten op omliggende Natura 2000-gebieden worden op deze wijze in elk geval niet onderschat.

Gezien de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden worden de emissies binnen het plangebied als geheel berekend en dus van beide bedrijven inclusief bedrijfswoningen tezamen. Een zesde van de verkeersbewegingen wordt als koude start gemodelleerd. De verkeersbewegingen zijn allen via de Turfweg ingetekend, maar worden pas na ruim 2,5 km geacht te zijn opgegaan in het heersende verkeersbeeld van de provinciale weg N315/Zelhemseweg. In werkelijkheid zullen de auto's in meerdere richtingen rijden en zijn deze al veel eerder opgegaan in het overige verkeer op de lokale ontsluitingswegen, zodat de berekening zeker als worst case is aan te merken.

De AERIUS-berekening in de gebruiksfase is in bijlage 4 opgenomen. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet vergunningsplichtig.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het dichtstbijzijnde Duitse Natura 2000-gebied 'Hetter-Millinger Bruch' op ca. 13,9 km afstand tot de Lageweg 10 en 12-12a te Zelhem is gelegen. In Duitsland geldt een ander toetsingskader waardoor een hogere stikstofdepositie is toegestaan van maximaal 7,14 mol/ha/jaar. Gezien de niet te verwachten stikstofdepositie op de natuurgebieden in Nederland, in combinatie met de afstand tot de natuurgebieden in Duitsland, is het niet aannemelijk dat dergelijke hoge deposities worden verwacht op de natuurgebieden in Duitsland. Ook directe effecten zijn, gezien de afstand tot het plangebied, uitgesloten.

Soortenbescherming

Op de locatie wordt een wijziging van het omgevingsplan voorzien waarbij het bestaande functievak 'Bedrijf' wordt gesplitst en beperkt uitgebreid met een toename van de oppervlakte bedrijfsbebouwing van 170 m². Met deze omgevingsplanwijziging wordt het feitelijke gebruik van het perceel gelegaliseerd. Met de uitvoering van het plan worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. De bebouwing en de landschappelijke inpassing is al gerealiseerd/uitgevoerd. Met de recent aangeplante hoogstamboomgaard met bloemrijk grasland en omzoming met een meidoornhaag is de biodiversiteit versterkt. Ook is de bestaande houtsingel aangevuld door het aanplanten van winterlindes en struweel. Als verblijfplaatsen voor de te stimuleren diersoorten zijn uilenkasten, een marterhoop en een bijenburcht geplaatst. De algemene zorgplicht is bij uitvoering van de werkzaamheden in acht genomen.

De aspecten flora en fauna vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

3.1.3.2.13 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.

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn in artikel 1.3 van die wet als volgt geformuleerd:

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorgaande paragrafen is reeds gemotiveerd dat voldaan wordt aan de Bkl-instructieregels die betrekking hebben op de aspecten bodem, geluid, geur en luchtkwaliteit. Deze instructieregels zijn specifiek bedoeld ter bescherming van de gezondheid en het milieu. Daarnaast voldoet dit initiatief aan de doelstellingen voor het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving, omdat het plangebied behouden blijft als bouwbedrijf c.q. timmerwerkplaats zoals van oorsprong op deze locatie aanwezig was. Met deze omgevingsplanwijziging wordt het feitelijke gebruik van het perceel Lageweg 10 gelegaliseerd en het bestaande gebruik van het perceel Lageweg 12-12a bekrachtigd. Beide bedrijven dragen immers bij aan een sterke, slimme economie en een leefbaar platteland, wat ook ten goede komt aan het welbevinden van de ondernemers en hun klanten. Daarnaast wordt met het uitvoeren van het landschappelijk inrichtingsplan door het versterken van het landschap en het vergroten van de biodiversiteit bijgedragen aan een gezonde fysieke leefomgeving.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.3.2.14 Verkeer

Onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Met de splitsing van het bestaande bedrijf in 2 functievlakken 'Bedrijf' ontstaan er nauwelijks extra verkeersbewegingen. Er waren in de bestaande situatie al 2 bedrijfswoningen aanwezig, zodat alleen de extra bedrijfsbebouwing van 170 m² voor het bouwbedrijf aan de Lageweg 10 te Zelhem in ogenschouw genomen hoeft te worden. Dit aannemers- c.q. timmermansbedrijf wordt uitgeoefend door een zzp'er, zodat de extra verkeersgeneratie beperkt blijft tot zijn bedrijfsbus. Met de eigen bestelbus wordt één tot enkele malen per dag van en naar het plangebied gereden. Daarnaast zal minder dan 1 keer per week een vrachtwagen komen en gaan ten behoeve van het wisselen

van de afvalcontainer of het leveren van materialen die niet rechtstreeks bij de klant bezorgd kunnen worden. Deze extra verkeersbewegingen kunnen gemakkelijk opgevangen worden op de lokale ontsluitingswegen, waaronder de Lageweg en de Turfweg. De verkeersveiligheid is niet in het geding.

Volgens de Beleidsregels Parkeernormen gemeente Bronckhorst, zoals vastgesteld op 16 december 2013, geldt voor een 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' (industrie, laboratorium, werkplaats) een parkeerkencijfer van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo vermeld, terwijl voor een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' (loods, opslag) een kencijfer van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo is opgenomen. De oppervlakte van de werkplaats bedragen 120 m² bvo, terwijl dit deels ook opslag betreft. De opslag in de containers met overkapping van 50 m² genereert geen extra parkeerbehoefte. Met 2,6 en naar boven afgerond 3 parkeerplaatsen bij Lageweg 10 wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Deze parkeerplaatsen zijn ruimschoots binnen het plangebied aanwezig, op het einde van de half verharde bedrijfsoprit of in het gras ten noorden van de werkplaats. Om het karakter van het plangebied niet aan te tasten worden de parkeerplaatsen niet verhard.

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren voldoet dit initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.3.2.15 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone.

3.1.3.3 Volkshuisvesting

Met deze functieverandering vindt er geen uitbreiding van het aantal woningen plaats. Op grond van het woonbeleid zijn er daarom geen beperkende regels van toepassing.

Het aspect volkshuisvesting is daarmee niet relevant voor dit plan.

3.1.3.4 Economisch

Een wijziging van het omgevingsplan mag geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. De financiële kosten van dit particuliere initiatief mogen daarom niet voor rekening van de gemeente Bronckhorst komen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden. Daarvoor heeft de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow is opgenomen.

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

3.1.3.5 Maatschappelijk

Met dit planinitiatief wordt het feitelijke gebruik van het plangebied vastgelegd overeenkomstig de kadastrale eigendomsgrenzen. Voor de omwonenden van het plangebied zijn er geen wijzigingen. Door de planontwikkeling wordt voorzien in de maatschappelijke behoefte aan bedrijfslocaties, zodat bijgedragen wordt aan een sterke economie en een leefbaar platteland.

Met betrekking tot de maatschappelijke aspecten is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

3.1.3.6 Overleg en Inspraak

3.1.3.6.1 Overleg

Voor voorliggend plan is de digitale Watertoets doorlopen. Omdat er geen waterschapsbelang is, heeft het waterschap digitaal aangegeven akkoord te zijn.

3.1.3.6.2 Inspraak

Initiatiefnemer heeft goede contacten in de buurt en alle omwonenden zijn op de hoogte van de realisatie van zijn bedrijf aan de Lageweg 10 naast het bestaande bedrijf aan de Lageweg 12-12a te Zelhem. Bij de fysieke realisatie hebben de buurtbewoners geen bezwaren kenbaar gemaakt. Nu de splitsing van de beide functievlakken 'Bedrijf' inclusief de beperkte uitbreiding van het perceel Lageweg 10 te Zelhem met deze wijziging van het omgevingsplan op papier wordt geregeld, worden ook geen bezwaren verwacht. De gemeente Bronckhorst zal de ondernemer van Lageweg 12-12a te Zelhem samen met initiatiefnemer voordat dit plan ter inzage wordt gelegd nader informeren omtrent de bestemming van het functievlak op zijn kadastrale eigendommen.

3.1.3.7 Eindconclusie

Het plan is, gelet op beleid, omgevingsaspecten, volkshuisvesting, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar. Ook de uitvoering van de 'Landschappelijke inpassing Lageweg 10, Zelhem', zoals opgenomen in de bijlage bij de regels wordt met een voorwaardelijke verplichting geregeld.

Dit planinitiatief is reeds uitgevoerd, waarbij met deze wijziging van het omgevingsplan het feitelijke gebruik in en rondom het plangebied wordt vastgelegd en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.4 Juridische aspecten planonderdeel

Voorliggend plan resulteert voor het plangebied 'Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem' in een tweetal bestemmings-/functievlakken, nl. 'Bedrijf Lageweg 10 Zelhem' en 'Bedrijf Lageweg

12-12a Zelhem'. Met de aangeleverde shp-files is de splitsing ingetekend welke overeenkomt met de kadastrale eigendomsgrenzen, zoals in afbeelding 5 is opgenomen. Ook is een pdf-uitdraai van de verbeelding meegestuurd met de documenten. In het omgevingsplan dienen in artikel 21.55 'toegelaten activiteiten – niet-agrarisch bedrijf' de volgende subleden (of dit subleden/nummers 4 en 5 zijn, is nu niet te beoordelen) te worden toegevoegd:

4.

In het gebied 'Bedrijf Lageweg 10 Zelhem' is een niet-agrarisch bedrijf toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend toegelaten zijn een aannemersbedrijf;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken, is maximaal 170 m²;

NB: In artikel 21.57 is geregeld dat de oppervlakte voor buitenopslag max. 250 m² met een max. hoogte van 2 m mag bedragen (buitenstalling van eigen voertuigen en machines hoeven niet te worden meegeteld en zijn uitgezonderd van de maximale hoogte), dus dat hoeft voor Lageweg 10 niet separaat in artikel 21.55 geregeld te worden.

5.

In het gebied 'Bedrijf Lageweg 12-12a Zelhem' is een niet-agrarisch bedrijf toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend toegelaten zijn een aannemersbedrijf en houtzagerij;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken, is maximaal 2.001 m²;
- c. buitenopslag vindt plaats op een oppervlakte van maximaal 4.500 m².

NB: Bij dit bedrijf is ook de traforuimte binnen het functievak aanwezig. In artikel 21.54 'toegelaten activiteiten – bedrijf' wordt de bestemmingsomschrijving van het gebied 'Bedrijf (landelijk gebied)' gegeven, waaruit blijkt dat deze gronden ook gebruikt mogen worden voor sub f nutsvoorzieningen. De bestaande traforuimte is daarmee positief bestemd.

NB voor beide bedrijven:

- In het 'Landelijk gebied' binnen het Omgevingsplan kent de gemeente Bronckhorst geen bouwvlakken toe, dus mag bebouwing plaatsvinden binnen het gehele functievak.
- Bouwaanduidingen van bouwhoogte en goothoogte voor bedrijfsgebouwen zijn standaard maximaal 10 respectievelijk 6 m, zoals opgenomen in artikel 21.63 van het Omgevingsplan Bronckhorst.
- In artikel 21.64 zijn de 'bouwregels bedrijfswoningen – algemeen' opgenomen. Hier staat al dat er per functievak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Met de

splitsing van de functievlakken worden de beide bedrijfswoningen elk aan 1 functievlak toegekend.

De gebiedsaanduiding 'Archeologische verwachting' met de omgevingsnorm Archeologie van '1.000 vierkante meter' geldt voor het gehele plangebied en wordt qua verbeelding als bestaand overgenomen uit bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst', waar dit was opgenomen als een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. In het omgevingsplan zijn de regels van afdeling 21.3 Archeologie en specifiek de artikelen 21.40, 21.42 en 21.47 van toepassing.

Ten behoeve van de 'Landschappelijke inpassing Lageweg 10, Zelhem' wordt een gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen, die overeenkomt met 'Bedrijf Lageweg 10 Zelhem'. In de regels wordt met verwijzing naar deze gebiedsaanduiding een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze landschappelijke inpassing binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan dient te zijn uitgevoerd.

Bijlagen behorende bij het initiatief Lageweg 10 en 12-12a, Zelhem

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Resultaat Watertoets
Bijlage 4	AERIUS-berekening