

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit

Vragenderweg 65 te Vragender



27 januari 2026

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Geldende regeling	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Beschrijving huidige situatie	5
3	Voorgenomen ontwikkeling	6
3.1	Beschrijving nieuwe ontwikkeling	6
3.2	Beschrijving strijdigheid	7
3.3	Proces	7
4	Toetsing aan beleid	9
4.1	Toetsing rijksbeleid	9
4.2	Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening	13
4.3	Toetsing regionaal beleid	18
4.4	Toetsing gemeentelijk beleid	19
5	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	20
5.1	Landschappelijke waarden	20
5.2	Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit	22
5.3	Cultuurhistorie	23
5.4	Archeologie	24
6	Fysieke leefomgeving	25
6.1	Geluid	25
6.2	Luchtkwaliteit	25
6.3	Geur	28
6.4	Bodemkwaliteit	29
6.5	Water	30
6.6	Mobiliteit en parkeren	33
6.7	Omgevingsveiligheid	33
6.8	Natuur	35
6.9	Gezondheid	35
6.10	Milieubelastende activiteiten	36
7	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8	Conclusie	39
	Bijlagen	40

1 Inleiding

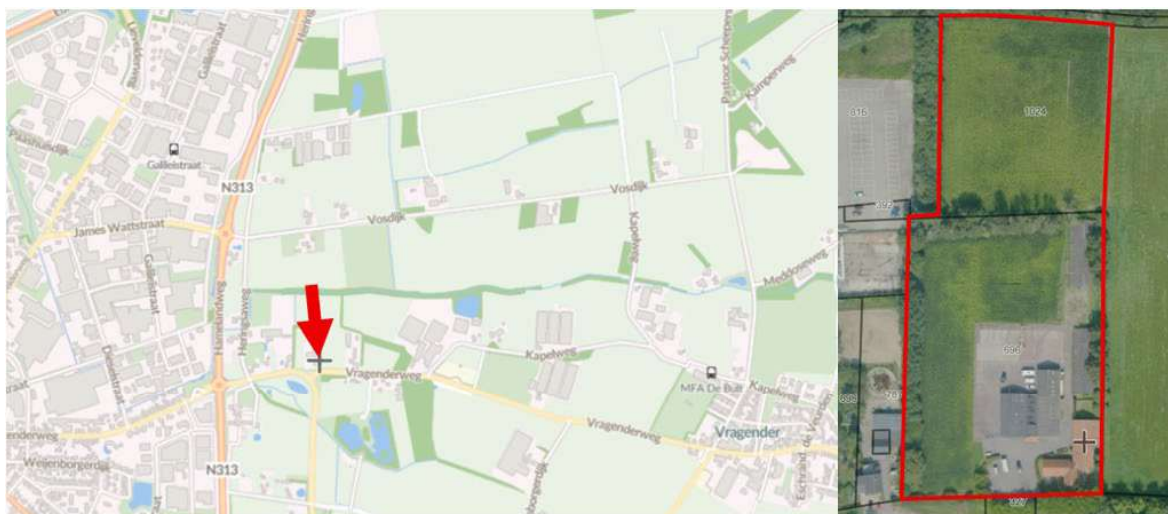
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft bij gemeente Oost Gelre een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van nieuwe caravanstallingen (nieuwbouw), alsmede het oprichten van een nieuwe burgerwoning aan de Vragenderweg 65 te Vragender. Het college van B&W heeft in de vergadering van 9 juli 2024 besloten in principe in te stemmen met het verzoek (d.d. 17 juli 2024, zaaknummer 15073-2023). Concreet betekent dit dat ter plaatse functieverandering zal plaatsvinden waarbij de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zal wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' & 'Wonen'.

Naar aanleiding van bovenstaande is voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag opgesteld, in de vorm van een 'BOPA-procedure'. De BOPA-procedure staat voor de aanvraag van een omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Middels onderhavig buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het is aan de initiatiefnemer om te motiveren dat de beoogde planactiviteit in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) en dat deze activiteit ook uitvoerbaar is. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Vragenderweg 65 te Vragender. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lichtenvoorde, sectie S, nummers 327, 696 en 1024. Het plangebied bevindt zich nabij de Hamelandroute (N313) en de bedrijventerreinen van Oost Gelre. Het plangebied zelf is gelegen in het buitengebied met naast de agrarische hoofdfunctie afwisselend woon-, bedrijfs- en natuurbestemmingen. In navolgende afbeelding is een luchtfoto van het projectgebied en de topografische ligging opgenomen. Het specifieke projectgebied is rood omlijnd aangeduid.

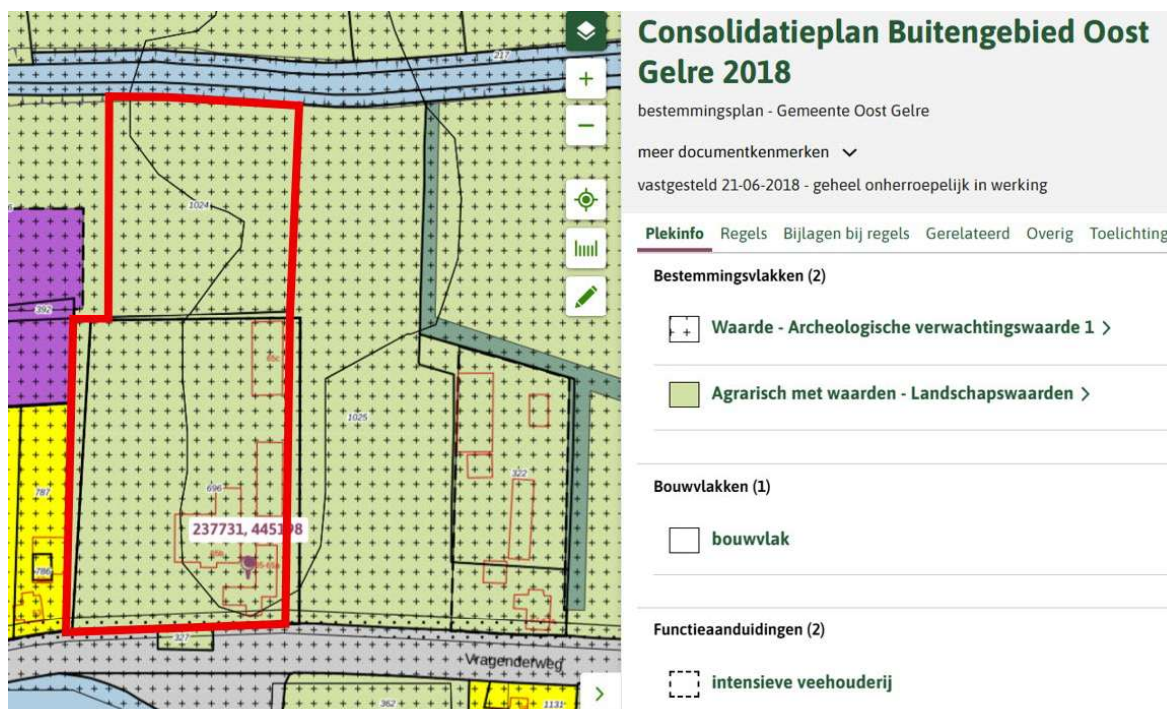


Afbeelding 1. Projectgebied Omgevingsplan Vragenderweg 65 (Bron: Streetsmart.cyclomedia.com)

1.3 Geldende regeling

Het projectgebied bevindt zich binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011' (vastgesteld d.d. 18-12-2012) met bijbehorende reparatieplannen, het 'Parapluplan Archeologie' (vastgesteld d.d. 22-02-2022), het facetbestemmingsplan parkeren (vastgesteld 05-06-2018) en het consolidatieplan 'Consolidatieplan Buitengebied Oost Gelre 2018' (vastgesteld d.d. 21-06-2018). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vallen de genoemde plannen onder het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van gemeente Oost Gelre.

Het perceel is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' met bijbehorend bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 1,2 hectare. Daarnaast kent het perceel ten dele de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1', alsmede ten dele de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'. Het perceel betreft daarnaast de functieaanduidingen 'Intensieve Veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit'. Navolgend is een kaartuitsnede van de plankaart opgenomen, het projectgebied is rood omlijnd aangeduid



Afbeelding 2. Uitsnede Plankaart Vigerend Omgevingsplan (Bron: Omgevingsloket – Regels op de kaart)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie. Gevolgd door een beschrijving van de beoogde situatie c.q. voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan het relevante omgevingsbeleid, gevolgd door de landschappelijke, cultuurhistorische waarden in hoofdstuk 5 en een toetsing aan de omgevingsaspecten in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 gaat in op o.a. de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Deze motivering sluit af met een conclusie in hoofdstuk 8.

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen Vragenderweg 65b (incl. 65 en 65a) en het achterliggende perceel (kadastraal; Gemeente Lichtenvoorde Sectie S, nummers 327, 696 en 1024), met een totale oppervlakte van 19.265m². Op de onderhavige projectlocatie is vanaf circa 1955 bebouwing gesitueerd. Op de locatie is decennia een agrarisch bedrijf bestaande uit een intensieve veehouderij met daarnaast een neventak in de vorm van een garagebedrijf geëxploiteerd. Op het perceel zijn twee stallen gesitueerd, alsmede bedrijfsbebouwing ten behoeve van het garagebedrijf. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. Het erf kent een traditionele inrichting met de bedrijfswoning op de kop van het perceel naar de weg gekeerd en de bedrijfsbebouwing en stallen gesitueerd op het achtererf. Het perceel is ontsloten middels één in-/uitrit op de Vragenderweg.

Er geldt voor de locatie een melding op grond van het vm. Activiteitenbesluit milieubeheer voor het houden van (melk)rundvee, vleeskalveren en ouderdieren van vleeseenden (geaccepteerd in december 2021). Daarnaast is procedure voor een MER-beoordeling doorlopen voor de realisatie van een pluimveehouderij en de bouw van twee nieuwe stallen voor het houden van 84.000 vleeskuikens.

Navolgende afbeelding toont de huidige situatie binnen het plangebied in vogelvlucht.



Afbeelding 3. Luchtfoto in vogelvlucht Plangebied Vragenderweg 65 (Bron: Streetsmart.cyclomedia.com)

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

De initiatiefnemer exploiteert op meerdere locaties een bedrijf voor de verkoop en onderhoud van caravans en kampeermiddelen. Op de bestaande bedrijfslocaties is echter slechts zeer beperkt ruimte voor de stalling van caravans beschikbaar. Initiatiefnemer wenst zijn bedrijf, met oog op de toekomst, duurzaam te ontwikkelen en op het onderhavige plangebied aan de Vragenderweg 65 te Vragender stalling voor caravans en kampeermiddelen op te richten. Hiermee wenst de initiatiefnemer de capaciteit van de stallingsruimte ten behoeve van het bedrijf te vergroten en het mogelijk te maken om een grotere (werk)voorraad aan te leggen ten behoeve van de verkoop. Daarnaast kan de initiatiefnemer klanten aanbieden om buiten het recreatieseizoen hun kampeermiddel te stallen, waarmee de dienstverlening en service voor haar klantenkring wordt vergroot en versterkt. Uit ervaring en vraag uit de markt is gebleken dat er in de omgeving / Achterhoek een groot gebrek is aan stallingsruimte voor kampeermiddelen. Gelet op het voornoemde voorziet de gewenste stallingsruimte in zowel de eigen behoefte aan meer stallingscapaciteit/werkvoorraad alsmede in de behoefte van de klantenkring om buiten het seizoen doelmatig te stallen.

Op de onderhavige planlocatie wenst de initiatiefnemer alle bestaande (agrarische) bebouwing te slopen, en het agrarisch bedrijf op de locatie te beëindigen. Vervolgens wenst initiatiefnemer twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van stalling van caravans en een woning met bijgebouw op te richten. Daarnaast wenst de initiatiefnemer een woning met bijgebouw op te richten. De initiatiefnemer wenst voor de locatie tevens een functiewijziging van 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' naar 'Bedrijf', voor de woning zal er sprake zijn van een woning in het buitengebied met de functie 'Wonen'.

De beoogde stallingsruimte voor caravans en kampeermiddelen heeft een oppervlakte van circa 7.000m² en bestaat uit twee bedrijfsgebouwen, respectievelijk 90x35 meter en 110x35 meter, die naast elkaar worden gebouwd en met de voorgevels naar de weg worden gesitueerd. De hoogte van de stalling (gebouw met een zadeldak) bedraagt maximaal 10 meter. In de beoogde bedrijfsopzet kunnen ongeveer 300-350 stuks kampeermiddelen doelmatig worden gestald. Het manoeuvreren van de kampeermiddelen geschiedt normaliter alleen in de dagperiode en zal daarnaast hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden. In pandig wordt ten behoeve van de service & dienstverlening tevens een wasplaats voor de kampeermiddelen ingericht. Het betreft hier derhalve in hoofdzaak een statische opslag/stalling van kampeermiddelen. De initiatiefnemer is voornemens om de stallingsruimte uit te voeren in een landelijke (bouw)stijl. Het beeldplan en de plattegronden zijn opgenomen in bijlagen 13 t/m 16.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer een woning met bijgebouw op te richten. Initiatiefnemer is woonachtig in Lichtenvoorde in de directe omgeving van de bedrijfslocatie. Op de locatie aan de Vragenderweg 65 bestaat hierdoor geen directe behoefte voor het realiseren van een bedrijfswoning. Derhalve is het wenselijk om ter plaatse een nieuwe woning op te richten voor woondoeleinden (wonen buiten de bebouwde kom). De beoogde situatie zal worden voorzien van een passende en doelmatige landschappelijke inrichting. Onderstaande afbeelding toont de beoogde situatie aan de Vragenderweg 65. De beoogde situatie is tevens op groot formaat toegevoegd als bijlage 2. De beoogde situatie van de functie 'Wonen' is toegevoegd in bijlage 17, bijbehorende plattegronden en beeldplannen van de woning zijn opgenomen in bijlagen 18 en 19.



Afbeelding 4. Beoogde situatie Vragenderweg 65

3.2 Beschrijving strijdigheid

Het exploiteren van een niet-agrarisch bedrijf op de onderhavige planlocatie is gezien de geldende bestemmingsregels (bovenstaand beschreven in hoofdstuk 1.3) strijdig met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Oost Gelre. Derhalve wordt voor de beoogde situatie gevraagd voor een wijziging van het omgevingsplan, waarbij (onder andere) de functie van het plangebied wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijf', voor de woning zal er sprake zijn van een woning in het buitengebied met de functie 'Wonen'.

3.3 Proces

De afgelopen jaren heeft initiatiefnemer diverse malen overleg gevoerd met de gemeente en omwonenden om de onderhavige planlocatie aan de Vragenderweg in gebruik te nemen als bedrijfslocatie voor het stallen van caravans en kampeermiddelen. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat de locatie alleen in gebruik kan worden genomen voor agrarische doeleinden. In navolging hiervan heeft initiatiefnemer in 2022 in overleg met een mogelijke exploitant een plan uitgewerkt voor de realisatie van een duurzaam pluimveebedrijf en het realiseren van twee nieuwe stallen voor het houden van 84.000 vleeskuikens. Vervolgens is hiervoor een procedure voor de noodzakelijke MER-beoordeling opgestart. Uit de beoordeling van de ODA is gebleken, dat deze opzet past binnen de geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu en stikstof, en tevens past binnen de geldende (voornoemde) regels van het geldende bestemmingsplan. Het opstellen van een MER werd niet nodig geacht. In 2023 is voornoemde

nogmaals besproken met de gemeente en is initiatiefnemer in het kader van een heroverweging uitgenodigd om alsnog een (alternatief) plan in te dienen voor de realisatie van een bedrijfsbestemming voor het stallen van caravans en kampeermiddelen.

In navolging hiervan is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Het college van B&W heeft in de vergadering van 9 juli 2024 besloten in principe in te stemmen met dit verzoek (d.d 17 juli 2024, zaaknummer 15073-2023).

4 Toetsing aan beleid

4.1 Toetsing rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem en de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/ of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valley's;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld over het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen afgewogen te worden. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van de toekomstige generaties.

Onderzoek

Met het wijzigen van het omgevingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Deelconclusie

De NOVI vormt daarmee geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

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

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

Onderzoek

Met betrekking tot de Amvb's, is per instructieregels het toepassingsbereik bepaald. Voor onderhavige planactiviteit zijn hierdoor niet alle thema's waarvoor het Bkl instructieregels bevat, relevant. Ten aanzien van onderhavige planactiviteit zijn de regels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.4 en paragraaf 5.1.5 van toepassing. Toetsing aan de aspecten waarvoor het Bkl instructieregels bevat vindt plaats in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6 van onderhavige onderbouwing.

Deelconclusie

De Amvb's vormen naar verwachting geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'. bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte moet worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Onderzoek

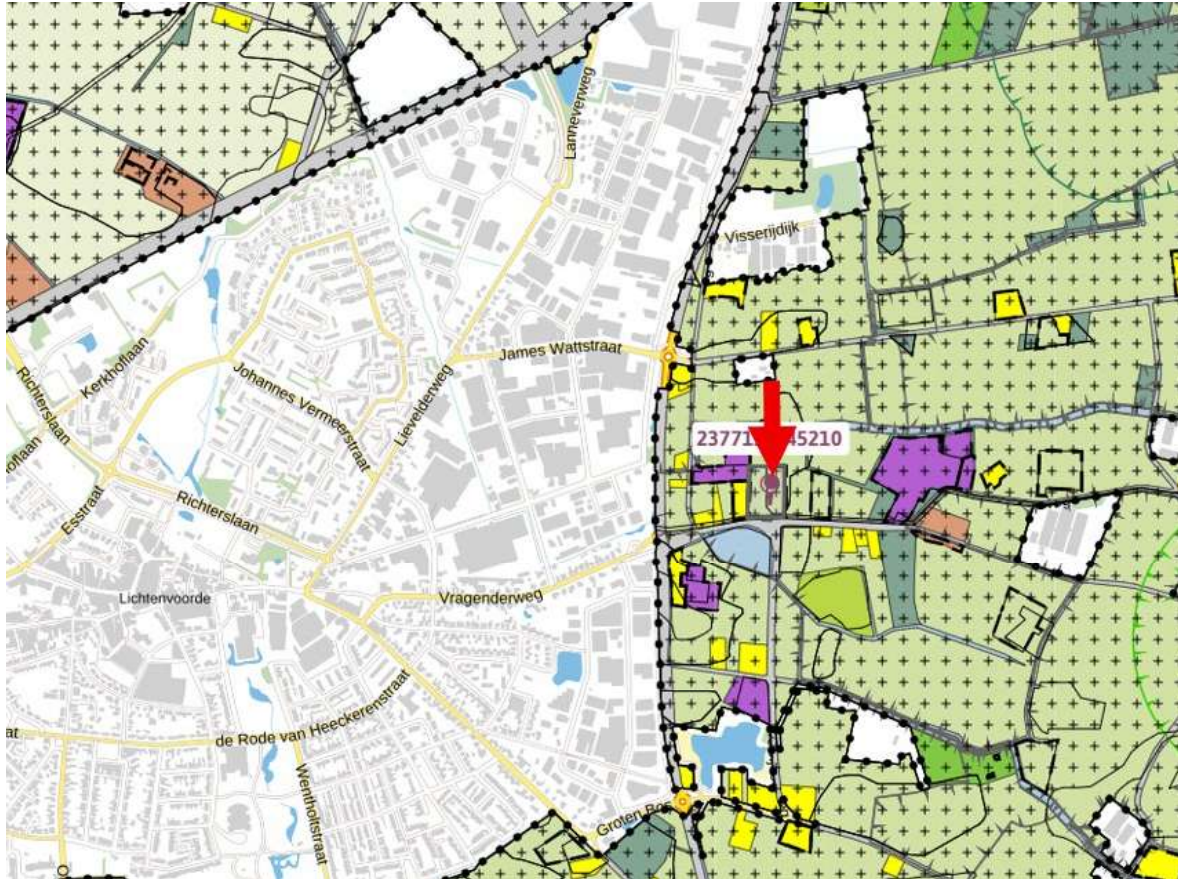
In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

In het onderhavige planvoornemen wordt een stalling voor caravans en kampeermiddelen opgericht, betreffende een oppervlakte van 7.000 m², alsmede een woning met bijgebouw. De beoogde ontwikkeling kan gezien de beoogde bedrijfsoppervlakte (meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak) worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve moet worden gemotiveerd dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling, alsmede een motivering voor de locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied.

Uit ervaring en vraag uit de markt is gebleken dat er in de omgeving / in de Achterhoek een groot gebrek is aan stallingsruimte voor kampeermiddelen. Gelet op het voornoemde alsmede de beschrijving in hoofdstuk 3.1 voorziet de gewenste stallingsruimte in zowel de eigen behoefte aan meer stallingscapaciteit/werkvoorraad alsmede in de behoefte van de klantenkring om buiten het seizoen doelmatig te stallen. Er is onvoldoende ruimte beschikbaar voor de stalling van caravans en kampeermiddelen in Lichtenvoorde en omstreken en de planlocatie voorziet hiermee in een vraag. Op de huidige bedrijfslocatie van de initiatiefnemer binnen de kern van Lichtenvoorde is onvoldoende ruimte beschikbaar om de gewenste stalling te realiseren. In eerste instantie is onderzocht of in omliggende locaties binnen het stedelijk gebied de stallingbehoefte kan worden opvangen. Echter in nabijheid van de hoofdlocatie aan de Mercatorstraat is geen / onvoldoende beschikbare ruimte aanwezig (binnen het bestaande stedelijke gebied) die voldoet aan de criteria van initiatiefnemer voor een doelmatige stalling van kampeermiddelen. Gezien deze bevindingen en de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van het dorp, alsmede de goede bereikbaarheid van de planlocatie middels bestaande infrastructuur (doorgaande weg) is gekozen voor het ontwikkelen van de beoogde caravanstalling op de onderhavige planlocatie. Daarnaast wordt met dit initiatief een voor deze locatie minder gewenste functie wegbestemd

(intensieve veehouderij gelegen op korte afstand van woningen en een supermarkt). De beoogde ontwikkeling vervangt deswege de bestaande agrarische bouw mogelijkheden, de gronden betreffen geen braakliggend terrein.

Onderhavige planlocatie is gelegen in het buitengebied, en valt derhalve buiten *bestaand stedelijk gebied*. Echter is het plangebied gelegen op slechts 230 meter van de kern van Lichtenvoorde (Afbeelding 5).



Afbeelding 5. Ligging plangebied t.o.v. kern Lichtenvoorde (Bron: Regels op de kaart)

Deelconclusie

Conclusie is dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 5.129g Bkl, omdat voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een lokale en regionale behoefte. Er is onvoldoende ruimte beschikbaar voor de stalling van caravans en kampeermiddelen in Lichtenvoorde en omstreken en de planlocatie voorziet hiermee in een vraag. Op de huidige bedrijfslocatie van de initiatiefnemer binnen de kern van Lichtenvoorde is onvoldoende ruimte beschikbaar om de gewenste stalling te realiseren. In eerste instantie is onderzocht of in omliggende locaties binnen het stedelijk gebied de stallingbehoefte kan worden opvangen. Echter in nabijheid van de hoofdlocatie aan de Mercatorstraat is geen / onvoldoende beschikbare ruimte aanwezig (binnen het bestaande stedelijke gebied) die voldoet aan de criteria van initiatiefnemer voor een doelmatige stalling van kampeermiddelen. Gezien deze bevindingen en de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van het dorp, alsmede de goede bereikbaarheid van de planlocatie middels bestaande infrastructuur (doorgaande weg) is gekozen voor het ontwikkelen van de beoogde caravanstalling op de onderhavige planlocatie. Daarnaast wordt met dit initiatief een voor deze locatie minder gewenste functie wegbestemd (intensieve veehouderij gelegen op korte afstand van woningen en een supermarkt).

De locatie is omsloten door bebouwing en groen, alleen de voorkant is goed zichtbaar. De beoogde functie kan stedenbouwkundig en landschappelijk op de onderhavige planlocatie goed worden ingepast. De ladder voor duurzame verstedelijking vormt gezien voornoemde argumenten geen belemmering voor het beoogde plan.

4.2 Toetsing provinciaal beleid/ provinciale verordening

4.2.1 Omgevingsverordening Gelderland

Op 5 februari 2025 is door provinciale staten van Gelderland de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld (in werking getreden d.d. 25 april 2025). Voor het beschermen van provinciale belangen bevat de provinciale omgevingsverordening verschillende typen regels. De belangrijkste drie typen regels zijn de algemene regels, de instructieregels en de beoordelingsregels. Uitgangspunt voor de gestelde regels en de toepassing daarvan vormen de ambities van de Omgevingsvisie *Gaaf Gelderland*, de vertaling van die ambities in de Kadernota *Gaan voor Gaaf* en de maatschappelijke doelen, genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet.

De verordening bevat regels over:

- de fysieke leefomgeving;
- activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen;
- de uitoefening van taken of bevoegdheden door bestuursorganen om te voldoen aan doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

Niet aan alle ambities, doelen, taken of maatschappelijke opgaven kan effectief worden bijgedragen met regels over de fysieke leefomgeving. Zo lenen regels zich vaak beter voor bescherming van belangen dan voor effectuering van concrete beleidsvoornemens. Sommige ambities of doelen lenen zich ook qua aard meer voor toepassing van andere instrumenten. De ambities en doelen krijgen een uitwerking in concrete uitvoering via maatregelen (programma, projectbesluit), via regels (omgevingsverordening en omgevingsvergunning) en via geld (subsidies, aanbesteding). De omgevingsverordening maakt, net als die andere instrumenten, onderdeel uit van de beleidscyclus, die door de Omgevingswet in gang wordt gezet om de maatschappelijke doelen van die wet en - op provinciaal niveau - de ambities uit de omgevingsvisie te bereiken.

In de Kadernota *Gaan voor gaaf* worden vijf provinciale belangen of kwaliteiten genoemd, waarop de focus ligt in de omgevingsverordening:

- a. natuur en landschap en (wereld)erfgoed;
- b. (grond-, drink- en zwem-)water en waterveiligheid;
- c. milieu, inclusief energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie;
- d. bereikbaarheid; en
- e. kwaliteit van de inrichting van de fysieke leefomgeving.

Onderzoek

Onderhavige casus wordt derhalve niet als zodanig genoemd in de verordening. Ter hoogte van het projectgebied zijn geen specifieke regels opgenomen welke dienen te worden toegepast bij functieverandering. De beleidsmatige uitwerking laat de Provincie over aan de gemeenten.

De kernkwaliteiten van de Provincie Gelderland zijn uitgewerkt tot regels in de Omgevingsverordening.

Onderstaand zijn de artikelen welke van toepassing zijn op het onderhavige planvoornemen opgenomen.

Nationale Landschappen

Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen)

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.

2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
 - o per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
 - o de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

Het plan is voorzien van een afgestemde landschappelijke inpassing (Bijlage 3). Derhalve is dat het te verwachten dat de onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt voor de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Nationale landschappen. De landschappelijke waarden op het erf zijn besproken in Hoofdstuk 5.

Gelderse streken

Het projectgebied is gelegen binnen de Gelderse streek 'Achterhoek'. Voor dit gebied zijn kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen vastgelegd. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

Artikel 5.34 (beschermen landschap Gelderse streken: Achterhoek)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Gelderse Vallei.

Voor het gebied 'Achterhoek' zijn kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen aangemerkt, deze zijn opgenomen in Bijlage 1. Het planvoornemen is voorzien van een afgestemde landschappelijke inpassing (Bijlage 2), waarmee bijgedragen wordt aan de te onderscheiden deelgebieden en de kernkwaliteiten van de achterhoek (kernkwaliteit 1). Hierbij is uitgegaan van de ligging van het plangebied binnen het Oost Nederlands Plateau (kernkwaliteit 6). Het plangebied maakt deel uit van het landschapstype Essen- en hoevenlandschap. De landschappelijke inrichting van het perceel grijpt terug naar omstreeks 1900, waarin ook kleine 'kamers' in het landschap aanwezig waren. Deswege is de verwachting dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt voor de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Gelderse streek Achterhoek. Het plangebied is niet gelegen binnen de aangewezen stiltegebieden. De landschappelijke waarden op het erf zijn navolgend besproken in Hoofdstuk 5.

Regionaal programma werklocaties

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met oog op een evenwichtig en toekomstbestendig aanbod van bedrijven en de locatiekeuze van werklocaties in Gelderland.

Paragraaf 5.7.2 beschrijft de gestelde voorwaarden.

Artikel 5.70 (doorwerking regionaal programma werklocaties)

- Een omgevingsplan laat een uitbreiding of wijziging van een bestaande werklocatie of een nieuwe werklocatie alleen toe als die ontwikkeling past binnen het vastgestelde regionaal programma werklocaties.
- Als een ontwikkeling niet past binnen het regionaal programma werklocaties, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van het programma die ontwikkeling toch toelaten als:
 - o gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - o Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.
- Als in een regionaal programma werklocaties afspraken zijn gemaakt over het terugbrengen van overcapaciteit aan een type werklocaties:

- wordt binnen een jaar na vaststelling van die afspraken bepaald op welke locaties dit type werklocaties boventallig zijn; en
- wordt binnen drie jaar na vaststelling van die afspraken de bestaande functie van die boventallige werklocaties gewijzigd.
- In een regionaal programma werklocaties kunnen andere termijnen worden opgenomen als de omstandigheden in een regio daartoe aanleiding geven.

Artikel 5.72 (solitaire bedrijvigheid)

- Een omgevingsplan kan in het buitengebied een bedrijfsmatige activiteit toelaten, tenzij die activiteit naar huidige planologische inzichten thuishoort op een bedrijventerrein.
- In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan een nieuwe bedrijfsmatige activiteit in het buitengebied toelaten als:
 - sprake is van functieverandering; of
 - die ontwikkeling past binnen de in het regionaal programma werklocaties gemaakte afspraken over solitaire bedrijvigheid.
- Een omgevingsplan kan in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing toelaten als in de toelichting bij het omgevingsplan wordt:
 - gemotiveerd dat de uitbreiding past in regionale functieveranderingsafspraken of het regionaal programma werklocaties; of
 - aangetoond dat:
 - de uitbreiding qua aard en schaal past bij de omgeving;
 - verplaatsing naar een bedrijventerrein niet wenselijk is; en
 - de uitbreiding een maatbestemming krijgt.

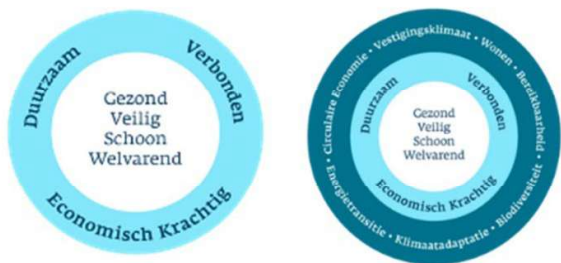
In paragraaf 4.3.2 van voorliggende onderbouwing zal worden getoetst aan het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Achterhoek 2024-2028. Met het beoogde plan is rekening gehouden met de gestelde voorwaarden uit het RPW, er is op de locatie tevens sprake van functieveranderingsafspraken. Daarmee zal in paragraaf 4.3.2 aangetoond worden dat kan worden voldaan aan het eerste lid van artikel 5.70 en artikel 5.72 van de Omgevingsverordening.

Deelconclusie

De provinciale omgevingsverordening vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.2 Omgevingsvisie

Op d.d. 19 december '18 is de omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: omgevingsvisie) door provinciale staten vastgesteld. De omgevingsvisie is d.d. 1 maart '19 in werking getreden. In de visie wordt beschreven dat men zich op een cruciaal punt in de tijd bevindt, de wereld verandert ingrijpend. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van de grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering en internationalisering, stuks voor stuk onderwerpen die ook Gelderland raken en druk zetten op de leefomgeving. Aangezien de Gelderse leefomgeving in omgang beperkt is in combinatie met vele uiteenlopende belangen en zichten dienen gewogen keuzes gemaakt te worden aangaande de inrichting van de provincie. Provinciale Staten zetten in op een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland (kernvisie).



Afbeelding 6. Ambities en kernvisie Gelderland (Bron: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland)

Onderzoek

Voorliggend planinitiatief wordt niet als zodanig beschreven in de omgevingsvisie. Dit laat onverlet dat gekeken dient te worden hoe voorliggend plan past binnen de kernvisie van provincie Gelderland. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling (§ 6 Vestigingsklimaat) dat er bij het ontbreken van andere mogelijkheden voor de situering van een bedrijfslocatie gekozen wordt voor het uitbreiden aan de randen van steden of dorpen.

Deelconclusie

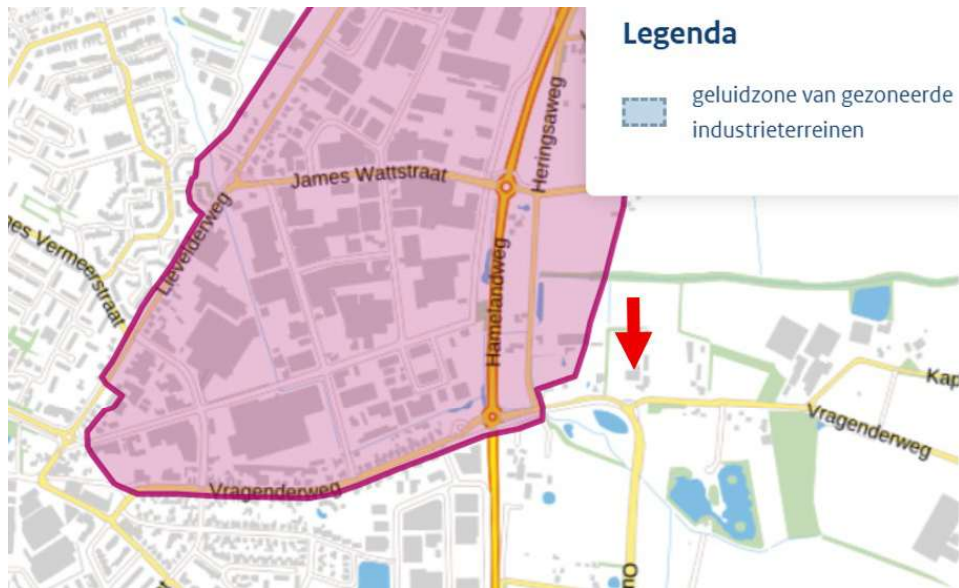
Resume, de beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de kernvisie en ambities van de provincie en is niet strijdig met het omgevingsbeleid.

4.2.3 Gelders Actieplan Geluid

Op 22 november 2024 is het 'Gelders actieplan geluid' in werking getreden. Provincie Gelderland wil haar inwoners een gezonde leefomgeving bieden. Een gezonde leefomgeving voor iedereen in Gelderland en voor volgende generaties. Dat draagt bij aan het zijn van een aantrekkelijke provincie. Geluid speelt een belangrijke rol in de kwaliteit van de leefomgeving, zowel in positieve als in negatieve zin. Met name het geluid van verkeer op onze wegen heeft invloed op die gezonde leefomgeving. Het Gelders actieplan Geluid doelt derhalve ook tot het verminderen van geluid van de Gelderse (provinciale) wegen, hierbij wordt tevens het geluid van andere bronnen zoals industrieterreinen en snelwegen afgewogen. Voor het behalen van deze doelen zijn geluidproductieplafonds vastgesteld. Het actieplan geluid sluit zich hierbij aan op de ambities uit de omgevingsvisie Gelderland.

Onderzoek

Het onderhavig planvoornemen betreft geen wijziging aan een (provinciale) weg. Tevens valt de locatie niet binnen de geluidzone van gezoneerde industrieterreinen of overige bedrijven waar het Gelders Actieplan Geluid bevoegd gezag is (Afbeelding 7).



Afbeelding 7. Plangebied t.o.v. Geluidzone gezoneerde industrieterreinen (Bron: Overheid.nl)

Deelconclusie

Het plan is niet strijdig met het Gelders Actieplan Geluid.

4.3 Toetsing regionaal beleid

4.3.1 Achterhoek Visie 2030

De 'Achterhoek Visie 2030' is door de gemeenteraden in september 2022 vastgesteld. De visie focust op de thema's;

- Slimme productieve regio
- Breed gekwalificeerde regio
- Goed bereikbare regio
- Duurzaam schone regio
- Aantrekkelijke woonregio
- Leven lang gezonde regio

In de visie zijn de laatste economische en maatschappelijke ontwikkelingen verwerkt. De visie is opgesteld als richtinggevend document waarmee regionale afstemming is beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau.

Onderzoek

Het planinitiatief wordt niet als zodanig beschreven binnen de Achterhoek Visie 2030. De visie bespreekt wel de opgave met betrekking tot de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing op erven, waar onderhavig planinitiatief onderdeel van uitmaakt.

Deelconclusie

Het plan is niet strijdig met de Achterhoek Visie 2030.

4.3.2 Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Achterhoek 2024-2028

Het Regionaal Programma Werklocaties Regio Achterhoek 2024-2028 (vastgesteld d.d. 28 februari 2024), bevat de regionale afspraken tussen gemeentes in de Achterhoek, met als doel te voorzien in toekomstbestendige bedrijventerreinen om vanuit een ruimtelijk-economisch perspectief bij te dragen aan een sterk en toekomstbestendige regionale economische structuur. De afspraken gelden voor de periode 2024 tot en met 2028 en zijn bedoeld om te voorzien in de ruimtebehoefte voor de periode 2023 tot en met 2030, en kijken tevens vooruit naar de periode tot en met 2040. Met ruimtebehoefte wordt bedoeld op zowel de kwantiteit – de omvang van de ruimtebehoefte per werkmilieu in hectare – als de kwalitatieve ruimtebehoefte – de uitstraling en toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen. De afspraken hebben eveneens betrekking op de wijze waarop de gemeenten onderling afstemmen over initiatieven op en ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De economie van de Achterhoek kenmerkt zich door sterke, lokaal gewortelde bedrijven die dankzij hun innovatiekracht vaak nationale en internationale spelers zijn. De gemeenschapszin in de Achterhoek is ook terug te zien in de vele lokale en regionale toeleveranciersrelaties en de sterke regionale organisatiegraad van ondernemers. De economie van de Achterhoek is een dynamische mix van innovatieve bedrijven in de maakindustrie, agrifoodsector, bouw, zorg en handel. Bedrijven zijn vooruitstrevend en dragen op verschillende manieren bij aan de maatschappelijke en ruimtelijk-economische transities.

In ruimtelijke zin bestaat de Achterhoek uit zeven gemeenten die gecentreerd zijn rondom een of meerdere grotere kernen met daaromheen enkele dorpen. De grotere kernen hebben vrijwel allemaal meerdere bedrijventerreinen met sterke lokaal gewortelde bedrijven die variëren in schaalgrootte. Dit zijn de lokale bedrijventerreinen. Daarnaast is in zowel de Oost-Achterhoek als de West-Achterhoek een regionaal bedrijventerreinen voor bedrijven die de schaal en aard van het lokale bedrijventerrein ontgroeien en voor bedrijven die zich van buiten de regio in de Achterhoek willen vestigen. Dit zijn respectievelijk de Laarberg en A18-Bedrijvenpark.

De programmering bestaat uit twee delen: de regionale beleidsafspraken en de programmering. Bij regionale beleidsafspraken is vastgelegd onder welke voorwaarden nieuwe initiatieven en nieuwe ontwikkelingen uitgevoerd kunnen worden, op welke wijze daar regionale afstemming over plaatsvindt en hoe dit wordt vastgelegd.

Naast het voorzien in de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte investeren gemeenten samen met ondernemers in de opgaven die bijdragen aan de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen op het gebied van energievoorziening, circulaire economie, groen en water, en mobiliteit.

Onderzoek

Onderhavig plan is in het kader van het RPW besproken in overleg met RPW Oost. Conclusie uit dit overleg is dat deze casus niet regionaal besproken hoeft te worden en daarmee een gemeentelijk afweging is.

Deelconclusie

Het Regionaal programma werklocaties vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040

De omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040 is vastgesteld op 19-04-2023. In deze omgevingsvisie beschrijft de gemeente hoe ze kijkt naar de ontwikkeling van de gemeente, en welke kansen én uitdagingen er zijn. En hoe we daarmee om willen gaan. Verkeer, werken, openbare ruimte, wonen, natuur en milieu, gezondheid, landelijk gebied: alles wat te maken heeft met de fysieke leefomgeving komt voorbij. De visie voor Oost Gelre 2040 heeft vijf doelen.

“In 2040 zijn we als Oost Gelre meer dan ooit een groene gemeente. We wonen, werken en brengen onze vrije tijd door in verbinding met het landschap en elkaar. Op weg naar 2040 doen we moeite voor een sterk netwerk van kernen met een rijk en sociaal verenigingsleven. En dat binnen een afwisselend en duurzaam landschap.”

Deze ambitie is samengevat in 5 doelen: Oost Gelre in 2040.

- Heeft hechte en leefbare kernen
- Geeft ruimte aan ondernemen
- Blijft dichtbij en bereikbaar
- Is een gezonde en veilige leefomgeving
- Heeft een aantrekkelijk landelijk gebied vol leven

Hiervoor zijn 4 gebiedstypen gerealiseerd; grote kernen, kleine kernen, plekken waar u werkt en het buitengebied.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen aan de Vragenderweg 65 te Vragender, op circa 230 meter van de kern van Lichtenvoorde en in dichte nabijheid van de bedrijventerreinen van Oost Gelre (binnen de invloedssferen van het economisch cluster van het bedrijventerrein ‘De Kamp’). Echter valt het projectgebied onder het gebiedstype; ‘Buitengebied’.

De doelen en ambities voor dit gebiedstype beschrijven dat er bij agrarische bedrijfsbeëindiging gezamenlijk wordt gezocht naar een passende en duurzame invulling van de vrijkomende agrarische bebouwing en gronden. Hiermee worden kansen gecreëerd om het buitengebied te bereiken met nieuwe functies. De gemeente gaat voor een gebalanceerde verweving tussen natuur, cultuur, recreatie, duurzame energie opwekking, wonen en werken.

Deelconclusie

Het plan wordt niet als zodanig beschreven binnen de Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040. Het plan sluit echter wel aan bij de ambities van de gemeente voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, zoals beschreven binnen de visie. Het plan is niet strijdig met de omgevingsvisie.

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

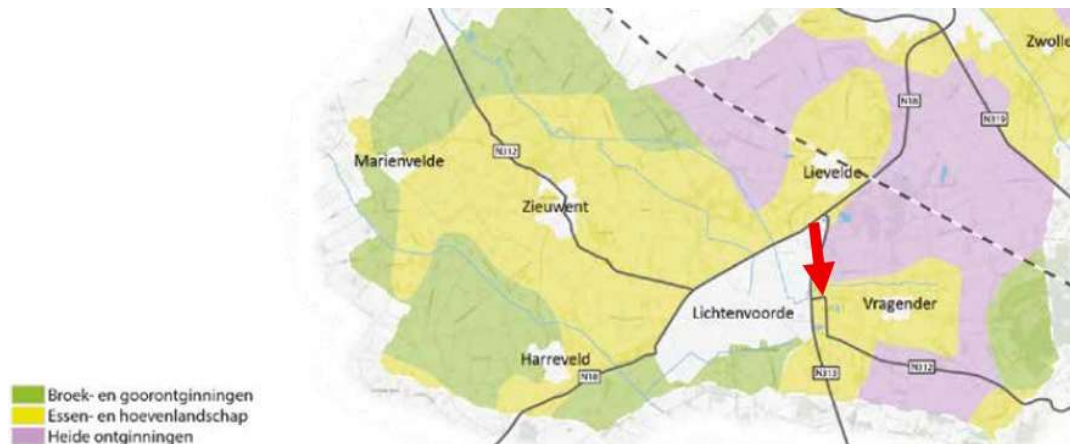
Dit hoofdstuk gaat in op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Thema's als ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit (welstand), landschappelijke waarden, cultuurhistorie (monumenten) en archeologie kunnen hier aan de orde komen.

5.1 Landschappelijke waarden

Ruimtelijke initiatieven hebben in meerdere of mindere mate invloed op het landschap. Een landschappelijke inpassing voorziet in het behouden (en versterken) van de waarden van het landschap. Hierbij moet worden ingespeeld op de waardevolle kwaliteiten van het plangebied en de omgeving. Daarnaast kan het plan op deze wijze bijdragen aan de biodiversiteit op de locatie, alsmede het realiseren van ecologische meerwaarde.

Onderzoek

Binnen het grondgebied van de gemeente Oost Gelre zijn 3 landschapstypen waarneembaar. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het landschapstype 'Essen- en hoevenlandschap', volgend uit de folder landschappelijke inpassing (Afbeelding 8). Het essen- en hoevenlandschap is een kleinschalig landschap. Het beplantingspatroon van houtwallen, houtsingels, kleine bosopstanden en erfbeplantingen zorgt voor opdeling van het landschap in zowel kleine als grote 'kamers'. Het is een groen raamwerk met daartussen open ruimtes die wisselend van vorm en grootte zijn. Er is ook reliëf aanwezig in het landschap. De essen (oude akkers) liggen op gronden die van oorsprong al hoger lagen en door het bemesten met potstalmest en heideplaggen nog verder opgehoogd zijn en een bolle vorm hebben gekregen. De weidegronden liggen op de lagere delen langs de beekjes.



Afbeelding 8. Ligging plangebied folder Landschappelijke Inpassing Oost Gelre

In het landschapsontwikkelingsplan 'Groen licht voor het landschap' (Hierna: LOP), is het plangebied gelegen in het landschapsemble 'Het dorp Lichtenvoorde'. Alhoewel het LOP niet leidend is voor het onderhavig plan kan het wel ter inspiratie worden gebruikt. In het LOP wordt namelijk opgemerkt dat een kleinschalige compartimentering van het gebied, met de vroegere situatie van 1900 als inspiratiebron, niet alleen een vervanging kan zijn voor veelsoortige kavelafscheidings, maar ook andere functies kan inbedden.

Op basis van oude kaarten is het heersende landschapstype duidelijk zichtbaar (Afbeelding 9). Daarnaast is het ook zichtbaar dat het landschap door de jaren heen sterk is veranderd, onder andere door schaalvergroting, ruilverkaveling en kanalisering van beken.



Afbeelding 9. Ligging plangebied in veranderend landschap (1900-1950-1975-2000) (Bron: Topotijdreis.nl)

Een van de voorwaarden voortvloeiend uit het principebesluit is het opstellen van een erf- en landschappelijke inpassing. Passend binnen het gedachtegoed van het *Essen- en hoevenlandschap*, is er gekozen voor navolgende erf- en landschappelijke inpassing. Deze erf- en landschappelijke inpassing is tevens uitgebreid gemotiveerd opgenomen in het erf-inpassingsplan in Bijlage 3.

- De bestaande houtsingel aan de oost- en westzijde worden waar nodig aangevuld en versterkt;
- De houtwal aan de oostzijde wordt richting de Vragender beek over de gehele perceellengte verder aangeplant. Dit breekt het zicht op de beoogde bedrijfsbebouwing;
- Aan de achterzijde van het perceel, langs de Vragender beek, wordt beek begeleidende beplanting aangelegd. Ter versterking van de bestaande bossingel;
- De beek begeleidende beplanting mondt uit in een geriefbosje in de noordoosthoek. Hiermee wordt ruimte geboden voor meerdere soorten en het versterken van de biodiversiteit;
- Er wordt kruidenrijk grasland ingezaaid met inheemse bloemenmengsels;
- In het kruidenrijk grasland wordt een poel (infiltratievijver t.b.v. compensatie verharding) gerealiseerd;
- Het kruidenrijk grasland loopt uit in 'natuurlijk grasland', wat botanisch zal worden beheerd met oog voor fauna;
- Er worden twee boomgroepen aangeplant met daaromheen een robuust hekwerk, hierbij wordt rekening gehouden met de toekomstige boomkroonprojecties. Het natuurlijk grasland krijgt tussen het hekwerk vrij spel, waardoor extra ruigte ontstaat;
- Aan de voorzijde van het erf wordt een vogelbosje aangeplant, aansluitend op de westelijke houtwal;
- Tussen de twee opritten worden enkele fruitbomen aangeplant.

De inrichting van het perceel grijpt terug naar omstreeks 1900, waarin ook kleine 'kamers' in het landschap aanwezig waren. De erf- en landschappelijke inpassing is passend bij het heersende landschapstype. Onderstaand is een visualisatie van de erf- en landschappelijke inpassing opgenomen.



Afbeelding 10. Erf- en landschappelijke inpassing

Concluderend

Het onderhavige plan is voorzien van een erf- en landschappelijke inpassing, passend bij het versterken van het op de planlocatie vigerende landschapstype. Er kan worden geconcludeerd dat landschappelijke waarden niet worden belemmerd door onderhavige plan.

5.2 Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

In 2017 heeft de Gemeente Oost Gelre het welstandsbeleid vastgesteld. Hierin zijn de regels opgenomen die de gemeente heeft opgesteld voor het behoud of het sterker maken van het karakter van de omgeving. Met de laatste herziening is het welstandsbeleid flink vereenvoudigd en grote delen van Oost Gelre zijn welstandsluw. Het inspiratiedocument vormt de basis voor het welstandsbeleid, daar worden de kernkwaliteiten beschreven. Met ruimtelijke kwaliteit wordt een omgeving of een bouwwerk bedoeld, dat optimaal gebruikt kan worden voor het beoogde doel, dat bovendien robuust en duurzaam is en daarbij aangenaam en aantrekkelijk om te zien. Of in andere woorden, een omgeving of bouwwerk met de volgende kenmerken:

- *Gebruikswaarde*: functioneel, doelmatig, bereikbaar;
- *Belevingswaarde*: identiteit, diversiteit, herkenbaarheid;
- *Toekomstwaarde*: uitbreidbaar, aanpasbaar en flexibel.

Onderzoek

Het onderhavige planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), derhalve geldt voor de ontwikkeling de uitgebreide procedure en is een beeldkwaliteitsplan benodigd voor de beoogde ontwikkeling. De 'Oost Gelrese Aanpak' is van toepassing. Voor initiatieven in het buitengebied gekozen voor de volgende gereedschappen:

- Het hoofdgebouw vormt samen met de bijgebouwen een helder ensemble, de gebouwen zijn dicht bij elkaar rond een collectieve ruimte gesitueerd;
- In de erfopzet is duidelijk hiërarchie te zien. Het hoofdgebouw is dominant in vorm en massa en situering. De bijgebouwen zijn eenvoudiger in vorm, hebben minder massa en staan achter het hoofdgebouw geplaatst;
- Een toegang tot het erf, waardoor het erf een ruimtelijke eenheid is.

Voor werklocaties in het buitengebied gelden daarnaast de navolgende gereedschapstools:

- Materiaal, kleur en detaillering samenhangend.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur.
- Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren.
- Nieuwbouw-uitbreiding past qua maat en schaal in het desbetreffende landschap. Er wordt daarbij veel aandacht besteedt aan het visueel verkleinen van de bouwmassa's (geleding).
- Toepassing van damwand bij bedrijfsbebouwing bij voorkeur in een donkere kleur (antraciet of groen).
- Geen glimmende materialen: gevel- en dakplaten zijn voorzien van profilering.
- Geen nieuwe buitenopslag in het buitengebied.
- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Bij bestaande recreatieve voorzieningen blijft het hoofdvolume duidelijk herkenbaar.
- Bij meerdere recreatievoorzieningen (bijv. vakantiehuisjes) is er sprake van vormverwantschap tussen de voorzieningen onderling.

Concluderend

Onderhavige plan is voorzien van bouwtekeningen (bijlagen 13 t/m 16) die zijn gebaseerd op het Welstandsbeleid Oost Gelre. Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie en door hen geaccordeerd. Ruimtelijke kwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Bij de inrichting van plangebieden voor nieuwe functies of met nieuwe bouwwerking, moet rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden of mogelijk bijdragen aan het versterken of herstel van deze waarden.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Onderzoek

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Voor de te beschermen cultuurhistorische waardevolle gebouwen heeft de gemeente Oost Gelre een inventarisatie opgesteld. Zowel het perceel, omliggende gronden, boerderij of overige (agrarische) bedrijfsgebouwen zijn niet op deze inventarisatie opgenomen.

Concluderend

Daar waar het plangebied zelf geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen omvat is er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmering te verwachten. Wellicht ten overvloede wordt benoemd dat er in de directe omgeving ook geen gebouwen aanwezig zijn met cultuurhistorische aanduiding waarop de ontwikkeling mogelijk invloed zou kunnen hebben.

5.4 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden. Voor de beoogde situatie geldt conform Artikel 5.2 van het Parapluplan Archeologie een vergunningsplicht voor werkzaamheden dieper dan 30cm onder het maaiveld én een oppervlakte gelijk aan of groter dan 250 m². Bij overschrijden van deze drempelwaarde is een archeologisch onderzoek benodigd. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1,93 hectare, de toekomstige bodemverstoring zal tot maximaal 1 meter beneden maaiveld reiken voor het oprichten van het huis, de bedrijfsbebouwing en de wadi. Derhalve is er een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd en een archeologische rapportage opgesteld voor onderhavige ontwikkeling.

Concluderend

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. De volledige archeologische onderzoeksrapportages is opgenomen in Bijlage 4.

Het aspect Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige plan.

6 Fysieke leefomgeving

6.1 Geluid

De Omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met een GGP (geluidproductieplafond). Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onderzoek

Het plan betreft het beëindigen van een intensief agrarisch bedrijf op de planlocatie en het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing, waarna de initiatiefnemer vervolgens op deze locatie twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van stalling van caravans en kampeermiddelen wenst op te richten. Met dit plan wordt bijgedragen aan het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving, doordat de intensieve veehouderij – die een relatief hoge milieubelasting kent op het gebied geluid – wordt beëindigd. Dit resulteert in een verbetering van de leefomgevingskwaliteit voor omwonenden en omliggende functies.

Na de functiewijziging naar 'Bedrijf' en 'Wonen' en het in gebruik nemen van de beoogde bedrijfsgebouwen als caravanstalling zal er naar verwachting geen hinder zijn met betrekking tot het aspect 'Geluid'. Conform de handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' van de VNG uit 2024, valt opslag van kampeermiddelen (opslag ten behoeve van vervoer, opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) in milieucategorie 2 met betrekking tot geluidsemissies. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object (Vragenderweg 63) is een woonbestemming. Deze woonbestemming ligt direct naast de perceelsgrens van het plangebied. Daarnaast ligt de beoogde nieuw te bouwen woning (Vragenderweg 65) tevens binnen 30 meter van het beoogde bedrijfsgebouw. In de onderhavige situatie is een akoestisch onderzoek derhalve noodzakelijk. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in bijlage 5.

Concluderend

Er wordt op de onderhavige planlocatie in de beoogde situatie voldaan aan de waarden voor geluid zoals genoemd in het Omgevingsplan. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het beoogde planvoornemen.

6.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft het oprichten van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het stallen van caravans en kampeermiddelen, alsmede het oprichten van een woning met bijgebouw. In de regeling NIBM wordt deze ontwikkeling niet genoemd onder de standaardgevallen.

Voor de additionele vervoersbewegingen ten behoeve van het onderhavige planvoornemen is worst-case scenario uitgegaan van een weekdaggemiddelde van 700 voertuigbewegingen voor de caravanstalling (het verplaatsen van alle 350 beschikbare caravanplekken) en 25 voertuigbewegingen ten behoeve van de woning. Gezien de oriëntatie van het bedrijfsgebouw op caravans en kampeermiddelen is worst-case uitgegaan van een 10% aandeel van vrachtverkeer. In werkelijkheid zal het extra aantal verkeersbewegingen vele malen lager uitvallen, omdat op de locatie een intensief agrarisch bedrijf (met bijbehorende transportbewegingen) wordt beëindigd. Deze referentiesituatie is niet meegenomen in de NIBM berekening. De berekening uit de NIBM tool stelt dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekende mate bijdraagt, derhalve is er geen nader onderzoek nodig. De uitkomst van deze berekening is hieronder weergegeven. De berekening is opgenomen in bijlage 5.

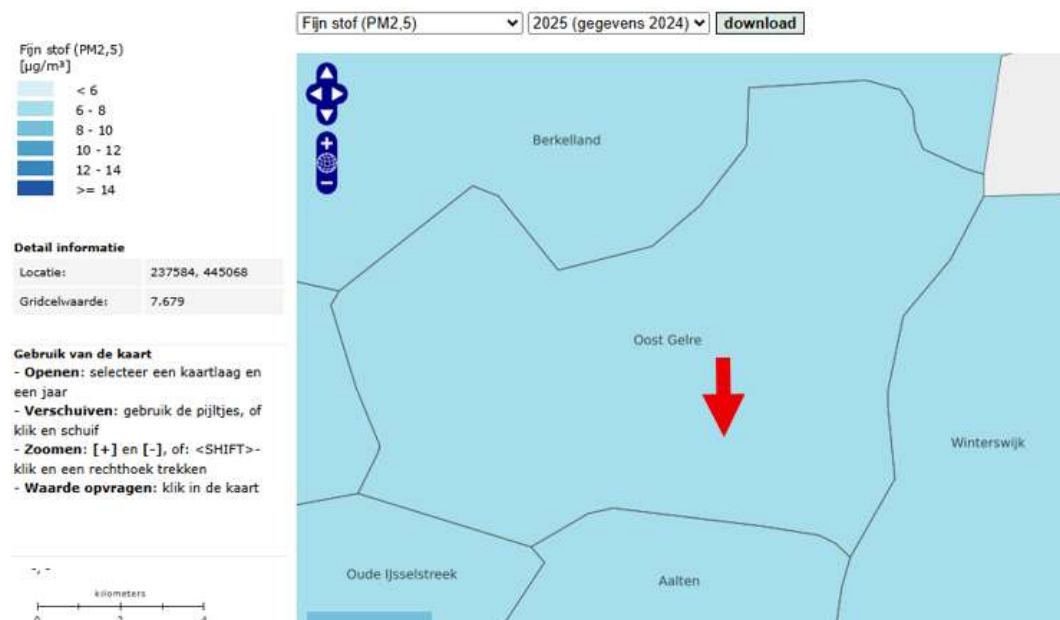
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		725
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,97
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

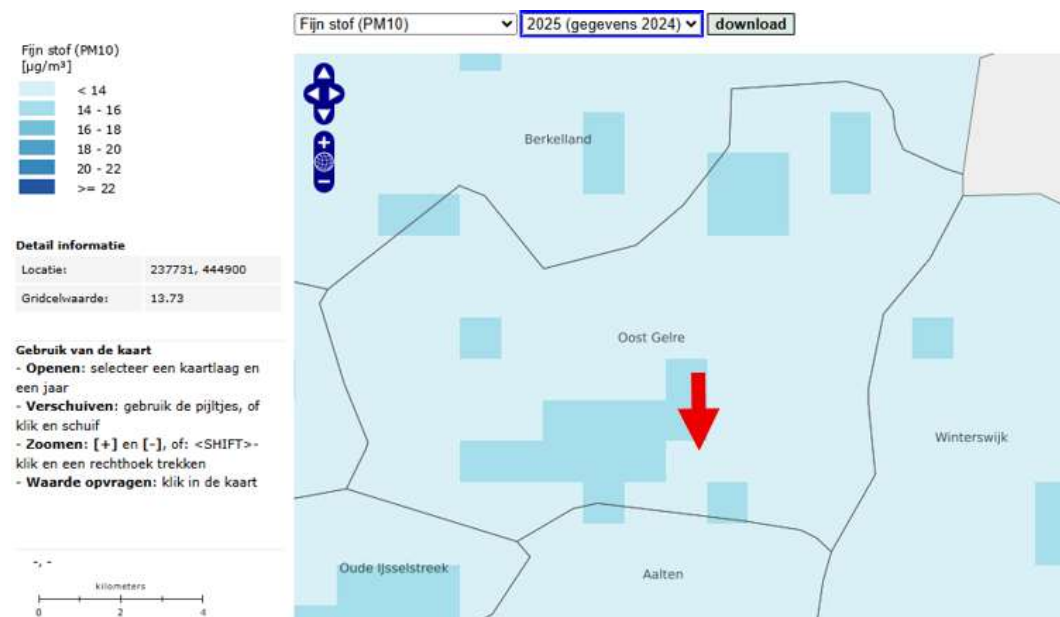
Afbeelding 11. NIBM tool berekening

In het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties is naast de NIBM berekening de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied in kaart gebracht. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2024) ter plaatse minder dan 10 µg/m³ (7.68 µg/m³, om precies te zijn). De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³ (13.73 µg/m³, om precies te zijn).

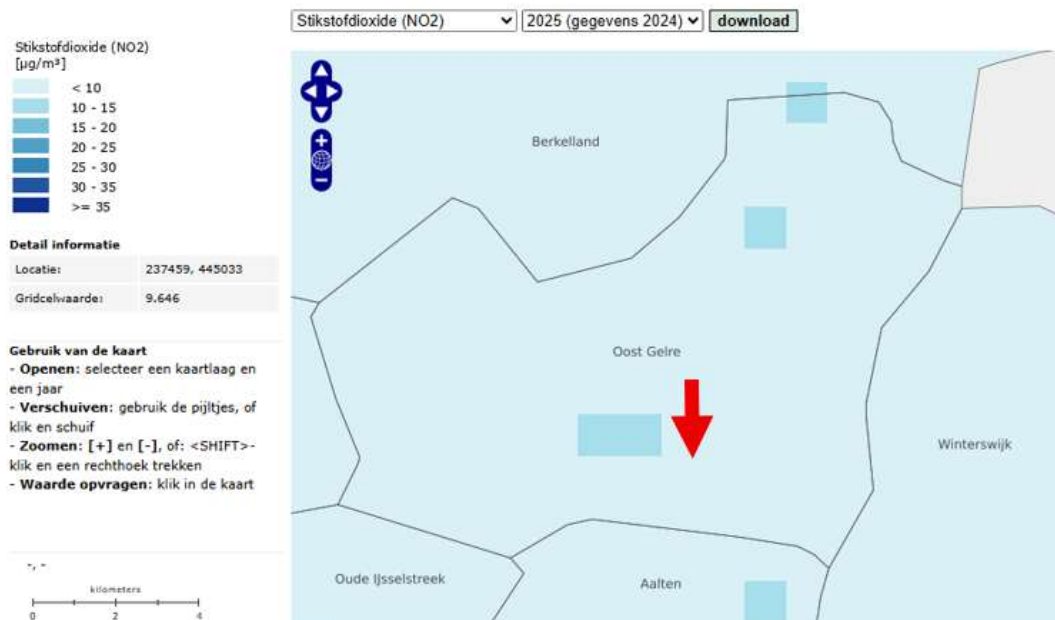
De concentratie NO2 in 2025 (gegevens 2024) is ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m3 (9.646 µg/m3, om precies te zijn). Zie ook navolgende afbeeldingen. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.



Afbeelding 12. PM2,5 concentratie 2025 op basis van gegevens 2024 (Bron: RIVM)



Afbeelding 13. PM10 concentratie 2025 op basis van gegevens 2024 (Bron: RIVM)



Afbeelding 14. NO₂ concentratie 2025 op basis van gegevens 2024 (Bron: RIVM)

Concluderend

Resumé, het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor het plan.

6.3 Geur

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Onderzoek

Het plan betreft het beëindigen van een intensief agrarisch bedrijf op de planlocatie en het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing, waarna de initiatiefnemer vervolgens op deze locatie twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van stalling van caravans en kampeermiddelen wenst op te richten. Met dit plan wordt bijgedragen aan het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving, doordat de intensieve veehouderij – die een relatief hoge milieubelasting kent op het gebied van geur – wordt beëindigd. Dit resulteert in een verbetering van de leefomgevingskwaliteit voor omwonenden en omliggende functies.

Na de functiewijziging naar 'Bedrijf' en 'Wonen' en het in gebruik nemen van de beoogde bedrijfsgebouwen als caravanstalling zal er naar verwachting geen hinder zijn met betrekking tot het aspect 'Geur'. Conform de handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' van de VNG uit 2024, valt opslag van kampeermiddelen (opslag ten behoeve van vervoer, opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) in milieucategorie *FunctieMenging* met betrekking tot geuremissies. Hierbij hoort een richtafstand van 0 tot 10 meter.

Een bedrijfsgebouw betreft geen geurgevoelig object, derhalve vormt het oprichten van een stalling voor kampeermiddelen geen belemmering voor de bedrijfsvoerings- c.q. ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

De beoogde woning (met bijgebouw) is echter wel aangemerkt als geurgevoelig object. Derhalve moeten omliggende bedrijven voldoen aan de voorgeschreven normen en afstanden met betrekking tot het aspect geur. Voor woningen gebouwd in relatie tot de sloop en herbestemming van een veehouderijlocatie (voormalige functionele binding tot stallen) wordt conform Artikel 22.102 van het Omgevingsplan een vaste afstand voorgeschreven van 50 meter. De afstand gemeten vanaf het bestemmingsvlak van de woning tot aan het dichtstbijzijnde bouwvlak van omliggende (agrarische) bedrijven (Vragenderweg 67) bedraagt circa 63 meter. Aan de voorgeschreven beschermingsafstand uit het Omgevingsplan kan in de onderhavige beoogde situatie derhalve ruimschoots worden voldaan.

Concluderend

Resumé, vanuit het aspect geur bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plan.

6.4 Bodemkwaliteit

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

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

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

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

Onderzoek

Onderhavige plan betreft het beëindigen van een intensief agrarisch bedrijf (incl. garagebedrijf), het slopen van de aanwezige bebouwing op het perceel en vervolgens het oprichten van twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van het stallen van kampeermiddelen en het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouw. Bij een bestemmingsplanprocedure geldt een verplichting om te toetsen of de bodemkwaliteit past bij de gevraagde ontwikkeling. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in bijlage 7. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem niet is verontreinigd en dat deze geschikt is voor de gewenste functies. Enkele resultaten, specifiek gesproken de gewogen asbestgehalten in de mengmonsters van DZ1 en DZ3, geven formeel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Aangezien de afwatering van het asbesthoudende dak duidelijk de bron van de verontreiniging is, wordt een nader onderzoek naar de omvang echter niet noodzakelijk geacht. Doordat in het verkennend onderzoek al reeds inspectiesleuven zijn gegraven en het aantal sleuven overeenkomt met nader onderzoek voor kleinschalige locaties is tevens voldaan aan de voorwaarden voor een nader onderzoek.

Concluderend

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.5 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:

1. Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied, en;
3. Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Onderzoek

Wateradvies

In de beoogde situatie is er planologisch gezien sprake van de toevoeging van verharding. De 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) is digitaal doorlopen op de site van het waterschap Rijn en IJssel. De zogenaamde intensiteit (korte of uitgebreide procedure) van het watertoets- proces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. In bijlage 8 is een uitdraai van de het waterbelang opgenomen. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat bij voorliggend initiatief de normale procedure van toepassing is.

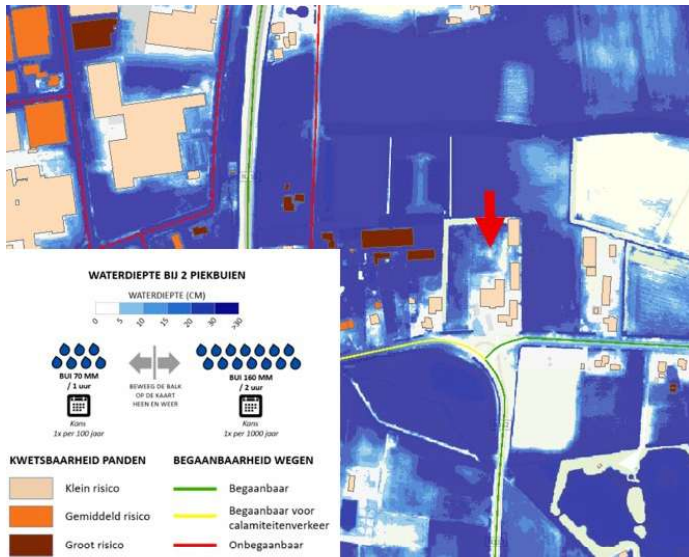
In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te borgen dat het plan geen negatieve effecten heeft op het bestaande watersysteem. Op de planlocatie worden hemelwater en vuilwater separaat afgevoerd. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Voor het onderhavige planvoornemen is een hemelwatercompensatie van 80 mm per m² verhard oppervlak meegenomen in de landschappelijke inpassing in de vorm van een wadi. Het verhard oppervlak wordt vergroot met circa 11.500 m², derhalve is voor de planlocatie 920 m³ aan waterinfiltratie benodigd. Voor de benodigde infiltratie van het niet-verontreinigde hemelwater wordt een wadi gerealiseerd op het achtererf. De wadi heeft als doel het opgevangen hemelwater vertraagd en gecontroleerd in de bodem te infiltreren. Hiermee wordt piekbelasting op het watersysteem en wateroverlast in het plangebied en de omgeving voorkomen. Daarnaast ondersteunt het ook het herstel van de natuurlijke grondwaterstand.

Door het oprichten van een wadi en het afkoppelen van hemelwater wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van de weging van het waterbelang.

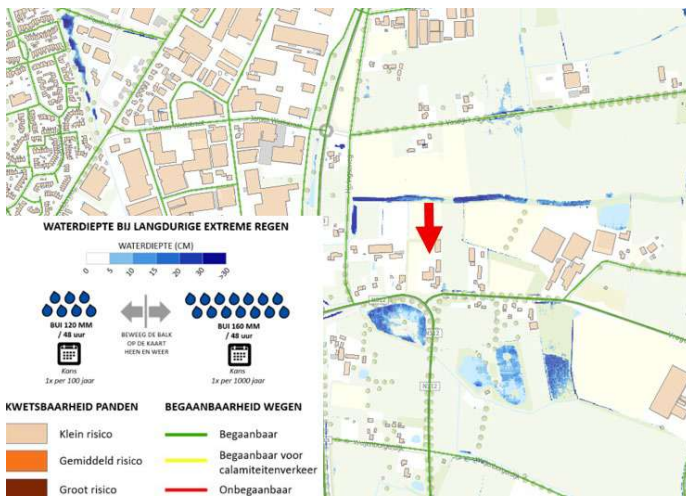
Klimaatadaptatie

Met de klimaatveranderingen worden extremere buien verwacht en langere droge en warme perioden. Het watersysteem (o.a. rivieren, beken, watergangen en het grondwater) zal te maken krijgen met hogere waterstanden. Niet alleen bij langere, natte perioden of extremere buien, maar ook om water vast te houden voor drogere periodes.

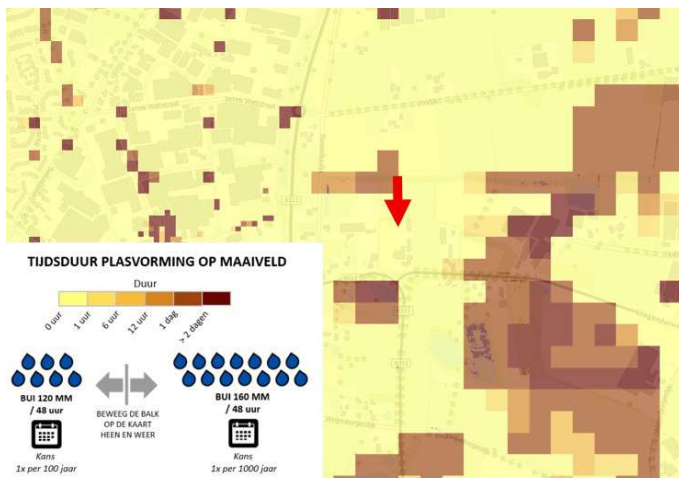
Afbeelding 15 en 16 presenteren de voorspelde effecten van heftige en langdurige buien op het plangebied. Bij twee korte piekbuien van 70 mm/1uur (afbeelding 15) is er in het plangebied sprake van enige wateroverlast, de gebouwen zijn aangemerkt als klein risico. De wegen tot aan het plangebied zijn bereikbaar. Na langdurige extreme neerslag van 120 mm/48uur (afbeelding 16) blijven alle wegen goed begaanbaar en is er geen sprake van wateroverlast. De gebouwen zijn aangemerkt als klein risico op kwetsbaarheid door overstroming of wateroverlast. De tijdsduur van plasvorming op het maaiveld (Afbeelding 17) is naar verwachting tussen de 1 en 6 uur.



Afbeelding 15. Waterdiepte bij 2 piekbuien – bij 70mm/1uur (Bron: Klimaatatlas Oost Gelre)



Afbeelding 16. Waterdiepte bij langdurige extreme regen – bij 120mm/48 uur (Bron: klimaatatlas Oost Gelre)



Afbeelding 17. Tijdsduur plasvorming op maaiveld – bij 120mm/48uur (Bron: Klimaatatlas Oost Gelre)



Afbeelding 18. Droogtegevoeligheid 2050 (Bron: Klimaatatlas Oost Gelre)



Afbeelding 19. Natuurbrandgevoeligheid 2050 (Bron: Klimaatatlas Oost Gelre)

Op basis van de klimaatatlas Oost Gelre, kan gesteld worden dat het plangebied zowel hedendaags als naar verwachting in 2050 (Afbeelding 18) beperkt droogtegevoelig is. In 2050 is er naar verwachting een *matig* risico op natuurbranden (Afbeelding 19).



Afbeelding 20. Overstroming vanuit zee, meer of rivier (blauwe pin = plangebied)(Bron: Atlasteefomgeving.nl)

Binnen het plangebied zijn er geen voorspelde risico's op overstromingen vanuit zee, meer of rivier (Afbeelding 20).

Ter beperking van het risico op wateroverlast zal de grond onder de gebouwen worden opgehoogd tot een voldoende drooglegging. Daarnaast zal er binnen het plangebied een wadi worden gerealiseerd, als bergings- en infiltratievoorziening, waarmee het afstromend hemelwater van daken en verhardingen zo spoedig mogelijk zal afstromen naar lagere gronden en daar zal infiltreren in de bodem.

Concluderend

Geconcludeerd wordt dat vanuit het omgevingsaspect water verder geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het beoogde plan.

6.6 Mobiliteit en parkeren

Een nieuwe functie mag niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. Bij planontwikkeling moet dan ook worden aangetoond dat er geen negatieve gevolgen zijn.

Onderzoek

Het projectgebied wordt in de beoogde situatie via twee uitwegen ontsloten op de Vragenderweg, zijnde een doorgaande weg. De Vragenderweg en de nabijgelegen Hamelandroute (provinciale weg N313) zijn van voldoende omvang om het bestemmingsverkeer ten behoeve van de beoogde functies zonder problemen te verwerken. Daarnaast is het van belang om op te merken dat het intensieve agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Hiermee vervallen tevens de transportbewegingen behorende bij deze functie (o.a. aan- en afvoer van voer, mest en dieren met vrachtwagens). In de beoogde situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen en zal daarnaast het percentage zwaar (vracht)verkeer sterk dalen. Daarnaast is op de gronden het 'Facetbestemmingsplan parkeren' (vastgesteld d.d. 5 juni 2018) van toepassing. Conform artikel 4 sub a. wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Voor het berekenen van de vereiste capaciteit parkeerplaatsen, wordt gebruikgemaakt van de nota Parkeernormen gemeente Oost Gelre. Parkeren zal plaatsvinden op het eigen (buiten)terrein van het bedrijf en de nieuwe woonbestemming. Ter plaatse is sprake van een stalling van kampeermiddelen en geen sprake van een "werklocatie". Ter plaatse worden alleen kampeermiddelen gebracht en opgehaald, waardoor van parkeren slechts zeer beperkt sprake zal zijn. Op het terrein is voldoende ruimte beschikbaar om de betreffende vervoermiddelen te parkeren.

Concluderend

Er kan voldoende parkeergelegenheid geboden worden op eigen terrein. Derhalve zal aan de voorwaarden van het Facetbestemmingsplan parkeren kunnen worden voldaan. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmering vormt voor het beoogde planvoornemen.

6.7 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid 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 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;

6.8 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000- gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders NatuurNetwerk of Natura2000 gebieden. Gelet op de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied (> 500 meter), kan een negatief effect op dit Natura2000 gebied, als gevolg van emissie van stikstofoxiden, op voorhand uitgesloten worden. Overige negatieve effecten kunnen ook worden uitgesloten.

De herontwikkeling van de locatie Vragenderweg 65 draagt bij aan een verbetering van de natuurkwaliteit door de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse en de daarmee gepaard gaande aanzienlijke reductie van stikstof. De beoogde herontwikkeling van het erf, betreffende de sloop van de agrarische bebouwing en het oprichten van twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van caravanstalling met woning en bijgebouw, kent een realisatie- en gebruiksfase. Het stikstofeffect van het onderhavige planvoornemen is inzichtelijk gemaakt in de stikstofrapportage met AERIUS berekening in bijlage 9. Het betreft een projectberekening, deswege is er geen sprake van salderen in onderhavige situatie. Daarnaast is uitgezocht of er door sloop en nieuwbouw geen schadelijke planten- en diersoorten verdwijnen of worden verstoord. Hiervoor is een inventariserend flora en fauna-onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Op 27 september en 5 december 2024 is het plangebied onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 10. Hierna is tevens vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen, steenmarters en steenuilen, de rapportage hiervan is bijgevoegd in Bijlage 11. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt en er geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd.

Concluderend

De aspecten stikstof en natuur vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

6.9 Gezondheid

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

Onderzoek

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben.

De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. In voorgaande paragrafen is gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de instructieregels.

Concluderend

Vanuit het oogpunt van de kwaliteit van de leefomgeving kan worden gesteld dat het beoogde plan de leefomgeving niet (onevenredig) verslechtert.

6.10 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

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

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

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

Onderzoek

De beoogde activiteiten van het bedrijf van de initiatiefnemer (stalling van caravans en kampeermiddelen) alsmede een woonbestemming, vallen niet onder de in het Bal aangewezen milieubelastende activiteiten.

Concluderend

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen ontstaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten voor het realiseren van voorliggend plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gronden zijn in eigendom van het bedrijf en niet belast met beperkt zakelijk recht van derden.

7.1.2 Kostenverhaal

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

In het kader van een vooroverleg is het plan reeds voor besproken met gemeente Oost Gelre (zie ook paragraaf 1.1). De omliggende bewoners zijn op de hoogte van het onderhavige planvoornemen, de burens begrijpen de beweegredenen van initiatiefnemers en hebben dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen planontwikkeling, derhalve vormt het aspect 'participatie' derhalve geen belemmering.

Initiatiefnemer heeft een inloopavond georganiseerd, waarbij alle omliggende burens zijn uitgenodigd. Op de inloopavond zijn de plannen uitgebreid toegelicht, en zijn tevens de tekeningen van de beoogde situatie gedeeld. De meest nabije burens zijn tevens persoonlijk benaderd.

Navolgend zijn de reacties van de bewoners / gebruikers van omliggende locaties opgenomen:

Adres	Reactie	Aanwezig inloopavond
Vragenderweg 67	Positief	Ja en persoonlijk benaderd
Vragenderweg 63	Positief	Nee, persoonlijk benaderd
Vragenderweg 70	Positief	Ja
Vragenderweg 72	Positief	Ja
Vragenderweg 68	Positief	Ja

7.2.2 Advies en instemming

De gemeenteraad van Oost Gelre heeft voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd; met daarbij aandacht voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij Bopa's.

Op basis van het artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/instemmingsrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken. Het planvoornemen wordt voor advies naar de raad gestuurd, de beslistermijn bedraagt twaalf weken.

7.2.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op afwijken van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

7.2.4 Bezwaar/ Beroep

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In de uitgebreide procedure is bezwaar niet nodig. Daar bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen.

Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Algemene wet bestuursrecht staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

8 Conclusie

Op basis van voorliggende “Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving” is uitgebreid gemotiveerd dat de gevraagde planactiviteiten leiden tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij zijn de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder ruimtelijke kwaliteit, milieubelangen, gezondheid, veiligheid, mobiliteit en sociaal-maatschappelijke effecten, integraal meegewogen. In de beoogde situatie wordt een intensief agrarisch bedrijf beëindigd, waarmee tevens de bijbehorende emissies (geur, geluid, stikstof etc.) van dit bedrijf wegvallen, hetgeen ten goede komt aan het woon- en leefklimaat in de omgeving. De beoogde situatie voorziet in het oprichten van stalling voor caravans en kampeermiddelen en de herbouw van een woning (woonbestemming), wat zal resulteren in een aanzienlijk lagere milieubelasting dan in de huidige situatie aan de orde is. Omliggende bedrijven van derden worden niet gehinderd in bedrijfsvoerings- c.q. ontwikkelingsmogelijkheden. Uit de analyse blijkt dat het onderhavige planvoornemen op de beoogde locatie aansluit bij de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur en functies in de omgeving.

De aanvraag buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) kan dan ook worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Bijlagen

1. Kernkwaliteiten en Ontwikkeldoelen Achterhoek
2. Beoogde situatie
3. Erfinpassingsplan
4. Archeologisch onderzoeksrapport
5. Akoestisch onderzoeksrapport
6. NIBM Berekening
7. Bodemonderzoek
8. Weging van het waterbelang
9. Stikstofrapportage
10. Quicksan Flora & Fauna
11. Nader onderzoek vleermuis, huismus, steenmarter en steenuil
12. Asbestinventarisatierapport
13. Overzichtsblad loods + erf en perspectief
14. Overzichtsblad woning
15. Plattegrond loods
16. Plattegrond loods 2
17. Situatietekening functie 'Wonen'
18. Overzichtsblad + Plattegrond woning
19. Doorsneden woning

Bijlage 1: Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen Achterhoek

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen
1	Een karakteristieke en identiteitsrijke streek in Oost Gelderland. Met het Oost-Nederlands Plateau als een bijzonder en hoger gelegen deelgebied (met een duidelijke terrasrand in het westen). Oude IJssel is grens met Liemers.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Achterhoek en de te onderscheiden deelgebieden.
2	Een aanééngesloten en zacht glooiend dekzandlandschap (microreliëf) doorsneden door talrijke van oost naar west stromende, al dan niet gekanaliseerde, beken. De Berkel en de Oude IJssel zijn markante rivieren met langs gelegen, min of meer open rivierweiden. Aanwezigheid van rivierduinen langs de Oude IJssel.	Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren. De regionale waterhuishouding vormt de basis voor verdere ruimtelijke ontwikkeling. Herstel van dynamisch rivier- en beekdallandschappen met landschapsbouw en het klimaatbestendig maken van het watersysteem om droogte en wateroverlast te voorkomen. Dit heeft een nauwe relatie met de transitie naar duurzame (kringloop)landbouw.
3	Rijke afwisseling van grondgebruik resulteert in een half-open coulisselandschap: weide en akkergronden, oude bouwlanden (grote en kleine open essen), houtwallen, hagen en singels, landgoederen en landgoederenzones, bos- en natuurterreinen, beken, laken en weteringen.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid en bijdragen aan herstel en onderhoud van structurende en bijzondere groene landschapselementen. Bij inplaatsen van nieuwe functies, bijvoorbeeld voor energietransitie, het coulisselandschap versterken.
4	Een landschap van dorpen, kleine kernen en buurtschappen. Doetinchem als centrumplaats. Zutphen en Doesburg zijn historische Hanzesteden met het gezicht naar de IJssel.	Bij stedelijke opgaven is het behoud van het karakteristieke dorpenlandschap van belang, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de stadsranden. Het monumentaal karakter van Doesburg en Zutphen bewaren, herstellen en beleefbaar maken.
5	Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij) lanen, historische tuin, bos en landerijen. Zelfstandig of in zones gegroepeerd.	Behouden en versterken van de landgoederen en landgoederen-structuren. Op gepaste wijze de economische basis en de recreatieve toegankelijkheid van landgoederen verbeteren.
6	Oost-Nederlands Plateau: kleinschalig, organisch gegroeid halfopen coulisselandschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, meanderende beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft. Tevens rijk aan microreliëf: o.a. steilranden, essen, eenmansessen.	Het bijzondere coulisselandschap behouden en versterken door aanleg en beheer van groene landschapselementen, natuurontwikkeling langs beken en betere recreatieve toegankelijkheid beleefbaarheid. Recreatie meer gericht op het verhaal van de plek. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden en de bestaande steilranden niet schaden. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals duurzame landbouw (kringloop-landbouw, natuurinclusief etc.), voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking.

		Beleefbaarheid van cultuurhistorische, geologische en aardkundige waarden vergroten. Aandacht voor kernkwaliteiten donkerste en stilte.
7	Het van oudsher natte en vlakke middengebied is relatief open en kent een jonge ontginning met een rationele verkaveling.	Ruimtelijke ontwikkelingen in dit middengebied sturen op ruimtelijke kwaliteit om verrommeling te voorkomen. Inzetten op aantrekkelijke landschapsbouw.
8	Overgang naar IJsselvallei via kleinschalig oeverwallenlandschap.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid door o.a. aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen. Zoveel mogelijk het zicht op de IJsselvallei bewaren.
9	Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met flankerend een reeks van open essen en bijzondere panorama's.	Het versterken van de stuwwalkern door natuurontwikkeling. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden. De panorama's niet schaden met storende elementen en mogelijk belvédères toevoegen.
10	Ecologische waarden met name langs riviertjes en beken, in landgoederen. Andere Natura 2000 gebieden zijn o.a. Korenburgerveen, Bekendelle, Willinks Weust, Wooldse Veen (alle rond Winterswijk) en Stelkampsveld (nabij Barchem)	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones vooral langs riviertjes, beken en laken. Beschermen van Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptie en recreatieve toegankelijkheid.
11	Circumvallatielinie: historische verdedigingslinie rond Groenlo, uit de 17e eeuw.	Circumvallatielinie behouden en markante onderdelen herstellen en recreatief toegankelijk maken.
12	Markante Scholteboerderijen: beeldbepalende herenboerderijen in de omgeving van Winterswijk in bosrijke setting.	Karakteristieke streekarchitectuur behouden, restaureren en ontwikkelen o.a. door nieuwe functies, passend bij de omgeving.
13	Dragers van een sterke sociaal-culturele identiteit, met een geheel eigen waarde voor recreatie en toerisme. Ligging in de relatieve luwte van de Gelderse en Nederlandse dynamiek. In noordoosten stille gebieden.	Ruimtelijke en economische dynamiek dragen op passende wijze bij aan een levendige identiteit van de Achterhoek. Handhaven van de stiltegebieden.

Erf inpassingsplan

Vragenderweg 65 | Vragender

Colofon

Erfinpassingsplan
Vragenderweg 65 Vragender

Uitgevoerd door:

Natuurbank Overijssel
Correspondentieadres:
Nobelstraat 7-5
7131PZ Lichtenvoorde

Opdrachtgever:

Wisselink Caravans en Campers

BTW-ID: NL001388212B56
E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0543-451142 / 0614-435700

Projectnummer en versie: 6853A versie 1.0	Status: definitief
Ligging plangebied: Vragenderweg 65 Vragender	Rapportdatum: 21-1-2025
Auteur: L. Talen	

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Voorgenomen ontwikkelingen.....	3
Hoofdstuk 2	Plangebied.....	4
2.1	Situering van het plangebied	4
2.2	Beschrijving van het plangebied.....	4
2.3	Landschap.....	8
Hoofdstuk 3	Het ontwerp.....	10
3.1	Doelstelling.....	10
3.2	Het ontwerp	10
3.3	Uitgangspunten	10
3.4	Beleid.....	11
3.5	Kansen voor versterking van de landschappelijke inpassing van het erf	11
Hoofdstuk 4	Inrichting en beheer.....	12
4.1	Inrichtingsmaatregelen	12
4.2	Beheer	19

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn concrete plannen om op het adres Vragenderweg 65 te Vragender twee nieuwe loodsen te ontwikkelen voor het stallen van caravans en campers. Tevens wordt er een nieuwe woning gerealiseerd. Bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen is een landschappelijke inpassing verplicht in de gemeente Oost Gelre. Bijvoorbeeld als voor een initiatief een bestemmingsplan gewijzigd moet worden. De gemeente Oost Gelre heeft initiatiefnemer gevraagd een voorstel voor landschappelijke inpassing van het nieuwe erf op te stellen. In voorliggend plan wordt een voorstel voor landschappelijke inpassing van het nieuwe erf gepresenteerd.

Naast een verbeelding van het wenselijke eindbeeld, wordt tevens ingegaan op de te nemen inrichtingsmaatregelen. Ook wordt een advies gegeven op welke wijze de nieuwe elementen beheerd dienen te worden om zich te kunnen ontwikkelen tot de elementen zoals bedoeld in dit plan.

1.2 Voorgenomen ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkelingen bestaan uit het saneren van alle aanwezige bebouwing en het realiseren van twee nieuwe loodsen en een woning. De loodsen en erfverharding worden grotendeels op agrarisch bouwland gerealiseerd. Voor de realisatie van de loodsen moet een houtsingel geroooid worden. Tevens wordt er een nieuwe toegangsweg naar de loodsen gerealiseerd.

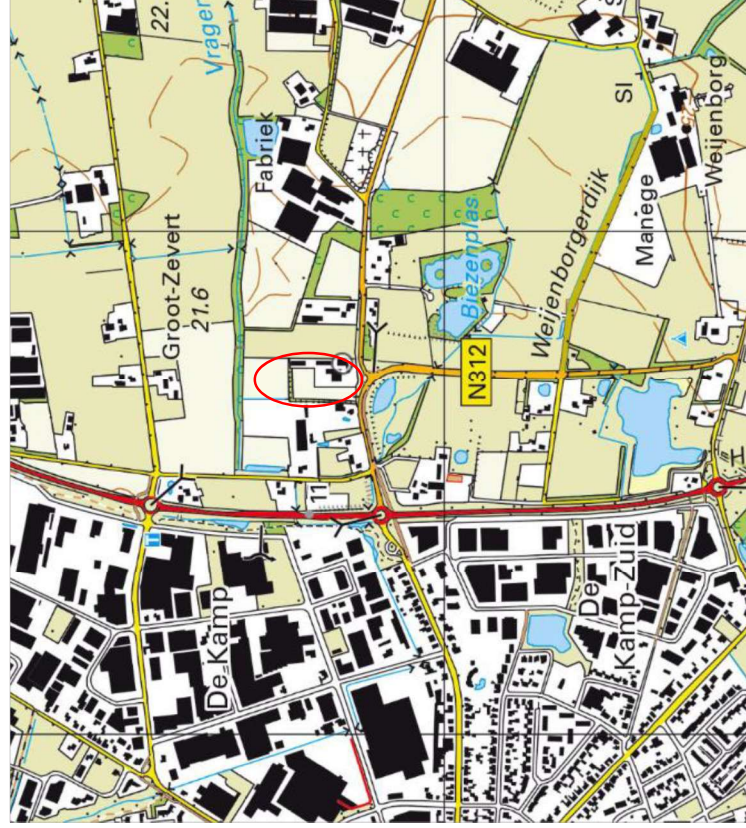


Afbeelding 1: Huidige situatie

HOOFDSTUK 2 PLANGEBIED

2.1 Situering van het plangebied

Tussen het dorp Lichtenvoorde (ten westen) en Vragender (ten oosten) bevindt zich het plangebied Vragenderweg 65 Vragender, gemeente Oost Gelre. Het plangebied wordt omgeven door landelijk gebied. Op afbeelding 2 wordt de ligging van het plangebied op topografische kaart weergegeven.



Afbeelding 2: Ligging plangebied met rode ovaal aangegeuid (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een woning met bijgebouwen en erfverharding, agrarisch bouwland en beplanting in de vorm van houtsingels, een beukenscheerhaag en een bomenrij. De horizontale houtsingel in het midden van het plangebied bestaat uit fijnsparren (niet inheems). De overige beplanting bestaat uit niet-inheemse soorten als laurier en sierbeplanting en inheemse soorten, zoals berk, hazelaar, taxus en zomereik. De verticale houtsingels bestaan, op een aantal laurierstruiken na, volledig uit inheemse soorten.



Afbeelding 3: Luchtfoto met plangebied in geel omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Afbeelding 4 t/m 15:
Huidige situatie en
beplanting van het
plangebied.

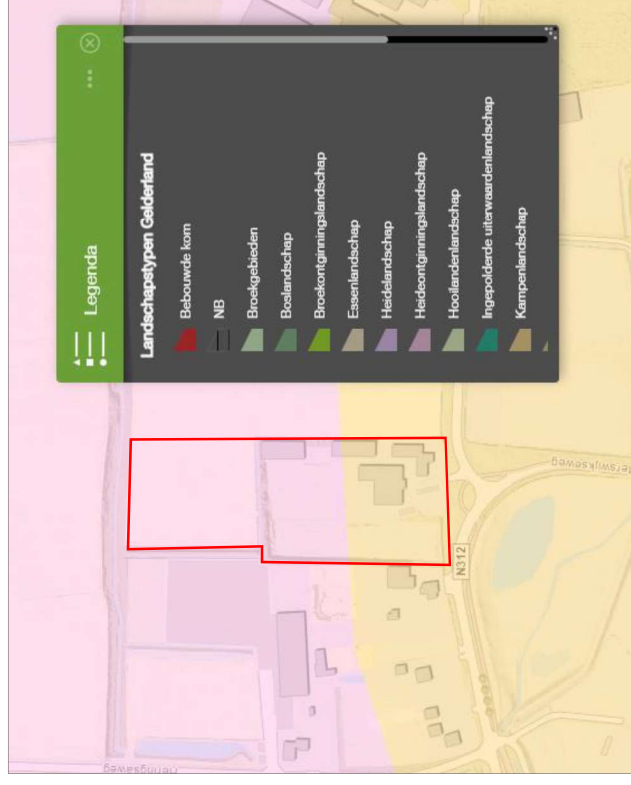






2.3 Landschap

Het plangebied en de omgeving van het plangebied behoort tot het kampenlandschap en heideontginningslandschap, zie afbeelding 16. Grotendeels van het plangebied behoort tot het heideontginningslandschap. Op de historische kaart van Topotijdreis bestaat het plangebied grotendeels uit heide. Ook de rechte percelen en sloten zijn typerend voor dit landschap. Het heidelandschap was in het verleden besloten door houtwallen en houtsingels op de hogere delen en knotbomen in de lagere gebieden. Heggen of hagen kunnen voorkomen rondom de voortuin of als perceelscheiding. Een boerenboomgaard is in dit landschap een waardevolle aanvulling. Ook knotbomen vormen al eeuwenlang een vertrouwd beeld in het heideontginningslandschap. Oude noestige knotbomen bieden een schuil- en nestplaats voor allerlei diersoorten, zoals de steenuil. Houtsingels bestaan in dit landschapstype voornamelijk uit berk, zomereik, brem, vuilboom, meidoorn, lijsterbes, hazelaar en hulst. Op het erf staat regelmatig een solitaire boom, zoals een walnoot, kastanje of linde.



Afbeelding 16: Ligging plangebied in Kampenlandschap en heideontginningslandschap, bron: sigeliderland.nl

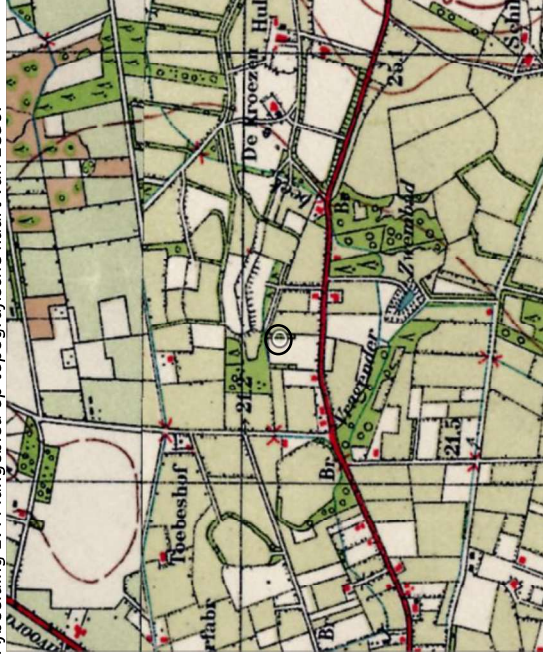
Onderstaande afbeeldingen laten de ontwikkeling van het landschap zien, doormiddel van historische topografische kaarten van toptijdreis.nl. De zwarte cirkel duidt het plangebied aan.



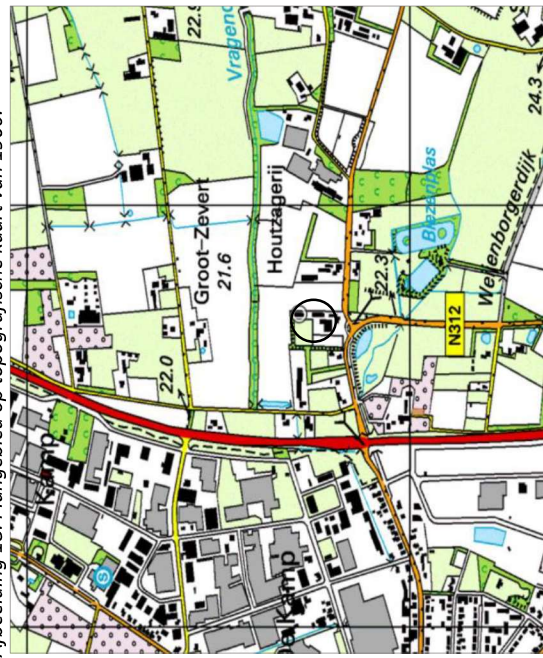
Afbeelding 17: Plangebied op topografische kaart van 1850.



Afbeelding 18: Plangebied op topografische kaart van 1900.



Afbeelding 19: Plangebied op topografische kaart van 1950.



Afbeelding 20: Plangebied op topografische kaart van 2000.

HOOFDSTUK 3 HET ONTWERP

3.1 Doelstelling

Het doel van een plan voor landschappelijke inpassing is het in harmonie met het omringende landschap inpassen van het erf; zowel het bestaande deel als mede de nieuwe ontwikkeling. Dat wil niet zeggen dat alle bebouwing verstoep moet worden achter een 'groene muur' van beplanting. Bebouwing mag juist zichtbaar en beleefbaar zijn, maar beplanting kan wel bijdragen aan het wegnemen van zicht op minder fraaie elementen, zoals betonnen keerwanden of grote eentonige bebouwing.

3.2 Het ontwerp

Het ontwerp is voorzien van een wadi, knotbomen, zomereiken, (hak)houtsingels, inheemse heesters of bloemen, een scheer- en struweelhaag, vogelbosje, een solitaire tamme kastanje of walnoot, hoogstam fruitbomen en kruiden- en faunarij grasland.

3.3 Uitgangspunten

Bestaande beplanting

Uitgangspunt voor het opstellen van een erfinpassingsplan is behoud van zo veel mogelijk bestaande beplanting. Voorwaarde is wel dat het streekeigen beplantingsvormen zijn, passend in het landschap, en bestaat uit inheemse beplanting (geen conifeer, laurier, duindoorn, naaldbomen).



Afbeelding 21: Ontwerp landschappelijke erfinpassing.

Huidige beplanting

Op een aantal fijnsparren, laurierstruiken en sierbeplanting na, bestaat het plangebied uit inheemse soorten. De middelste horizontale houtsingel met grotendeels dode fijnsparren wordt geroid. De overige houtsingels blijven behouden, maar zullen als hakhoutsingels worden beheerd. Een deel van de beukenscheerhaag zal verwijderd worden, door de aanleg van de nieuwe inrit. De scheerhaag onder de bomenrij voor aan het erf blijft behouden.

Autochtoon plantmateriaal

Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van autochtoon plantmateriaal. Dat houdt in dat het plantmateriaal een Nederlandse herkomst heeft. Autochtoon plantmateriaal is afgestemd op het Nederlandse klimaat. Autochtoon plantmateriaal gebruiken verminderd ook hybridisatie van plantgoed van buitenlandse komaf met autochtone beplanting.

Streekeigen beplantingsvormen

Streekeigen beplanting voor het heideontginningslandschap bestaat uit houtsingels, hoogstam fruitbomen en knotbomen. Deze beplantingsvormen zijn terug te vinden in het ontwerp. De rechte lijnen van de houtsingels, scheerhagen en fruitbomen zijn typerend voor de rechte structuur van het ontginningslandschap.

3.4 Beleid

Provinciaal beleid

Het plangebied behoort (nét) niet tot het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Vanuit provinciaal beleid voor de bescherming van voorgenoemde zones worden geen specifieke eisen gesteld. Tevens behoort het plangebied niet tot Natura 2000-gebied.


3.5 Kansen voor versterking van de landschappelijke inpassing van het erf


Het plangebied zal grotendeels verhard worden. De afwatering van de loodsen zal (grotendeels) naar de wadi ten noorden van het plangebied geleid worden, waardoor het water in de bodem kan infiltreren. De wadi biedt tevens een nieuw leefgebied voor amfibieën en reptielen. Ook de omvorming van bouwland naar extensief beheerd kruiden- en faunairijk grasland is een grote versterking voor grondgebonden zoogdieren, vlinders, bijen en overige insecten. De omvorming van intensieve landbouw (bemesting) naar extensief beheerde natuur is een grote versterking voor de flora, fauna en nutriënten toevoer van de Vragender beek ten noorden van het plangebied. Er zal geen afwatering van het plangebied direct naar de Vragenderbeek geleid worden.


HOOFDSTUK 4 INRICHTING EN BEHEER

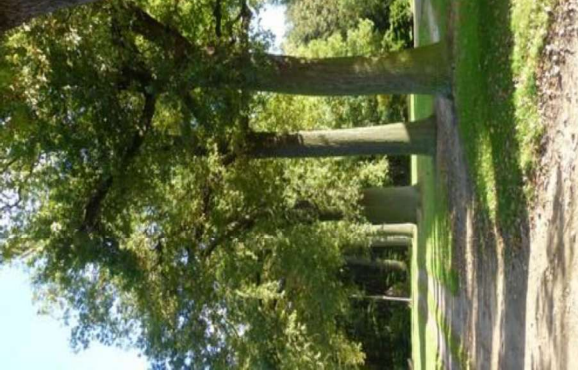
4.1 Inrichtingsmaatregelen

Om tot het wenselijke eindbeeld te komen, worden de volgende inrichtingsmaatregelen genomen.


<i>Landschapselement 1</i>	
Naam landschapselement	Struweelhaag
Omschrijving en samenstelling	Ten noorden en westen van de nieuwe woning wordt een struweelhaag aangelegd. De struweelhaag zorgt voor privacy en een groene afscheiding tussen bedrijventerrein en woning. De struweelhaag mag bestaan uit een mix van veldsdoorn, wilde liguster, gewone vlier, gelderse roos, sleedoorn, meidoorn, gewone vogelkers, wilde lijsterbes, hondsroos en rode kornoelje. Er wordt bij aanleg gebruik gemaakt van driejarig plantsoen (80-120 cm). Per strekkende meter worden drie stuks plantsoen (in driehoek verband) geplant. De struweelhaag heeft een breedte van circa 1-1,5 meter.
Soortnamen in Nederlands en Wetenschappelijk (& verbeelding landschapselement)	De struweelhaag mag bestaan uit (een mix van): Veldsdoorn, <i>Acer campestre</i> ; Gewone vlier, <i>Sambucus nigra</i> ; Wilde lijsterbes, <i>Sorbus aucuparia</i> ; Wilde liguster, <i>Ligustrum vulgare</i> ; Gelderse roos, <i>Viburnum opulus</i> ; Sleedoorn, <i>Prunus spinosa</i> ; Meidoorn, <i>Crataegus monogyna</i> ; Hondsroos, <i>Rosa canina</i> ; Gewone vogelkers, <i>Prunus padus</i> & Rode kornoelje, <i>Cornus sanguinea</i> .
	

Landschapselement 2	
Naam landschapselement	Hoogstam fruitboomgaard
Omschrijving en samenstelling	Ten noorden van de woning worden drie hoogstam fruitbomen aangeplant. De bomen komen minimaal vijf meter uit elkaar te staan. Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van oude-, streekeigen rassen, denk hierbij aan handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer of pruim (als voorbeeld: Hennie Rossel Collectie, Stichting Landschapsbeheer Gelderland (achterhoek)). De bomen worden voorzien van twee boompalen en boomband.
Soortnamen in Nederlands en Wetenschappelijk (& verbeelding landschapselement)	Eigen keuze, mits het streekeigen rassen zijn.
	

Landschapselement 5	
Naam landschapselement	Vogelbosje
<p>Omschrijving en samenstelling</p> <p>Soortnamen in Nederlands en Wetenschappelijk (& verbeelding landschapselement)</p>	<p>Om het zicht op de loods weg te nemen en als versterking voor het leefgebied van vogels wordt er een vogelbosje aangelegd. Het bosje mag bestaan uit een mix van zoete kers, meidoorn, sleedoorn, wilde lijsterbes, wilde appel, gewone vlier en hazelaar.</p> <p> Wilde lijsterbes, <i>Sorbus aucuparia</i>; Gewone vlier, <i>Sambucus nigra</i>; Meidoorn, <i>Crataegus monogyna</i>; Sleedoorn, <i>Prunus spinosa</i>; Wilde appel, <i>Malus sylvestris</i>; Hazelaar, <i>Corylus avellana</i>. </p>
	

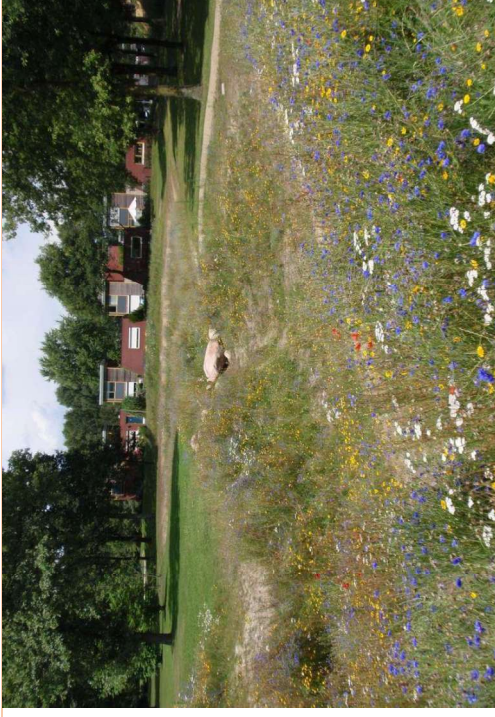
Landschapselement 6	
Naam landschapselement	Zomereiken en aanvulling bestaande houtsingel
Omschrijving en samenstelling	Ten noordoosten van het plangebied worden vijf zomereiken aangeplant. De eiken worden op ruime afstand van elkaar aangeplant, zodat de bomen goed tot wasdom kunnen komen en zich kunnen ontwikkelen tot robuuste bomen voor de toekomst. De eiken worden voorzien van twee boompalen met boomband. De oostzijde van de nieuwe loods wordt volledig afgeschermd door een houtsingel. Hiervoor wordt de bestaande houtsingel verlengd door middel van nieuwe aanplant. De soorten mogen bestaan uit dezelfde soorten als de struweelhaag.
Soortnamen in Nederlands en Wetenschappelijk (& verbeelding landschapselement)	Zomereik, <i>Quercus robur</i> .
	

Landschapslement 7	
Naam landschapslement	Scheerhaag en lage heesters of bloemenstrook
Omschrijving en samenstelling	<p>Ten zuiden van het plangebied worden meerdere scheerhagen aangelegd voor een strak en groen aanzicht vanaf de Vragenderweg. De scheerhaag mag bestaan uit haagbeuk, beuk, liguster of veldesdoorn.</p> <p>Langs de inrit van de woning en langs de erfverharding ten noorden van het plangebied worden lage inheemse heesters of een bloemenstrook aangelegd. De lage heesters mogen bestaan inheemse soorten zoals uit brem, hondsroos, rode kornoelje of gelderse roos. De bloemenstrook mag bestaan uit een inheemse bloemenmengsel van de Cruydt Hoeck.</p>
Soortnamen in Nederlands en Wetenschappelijk (& verbeelding landschapslement)	<p>Haagbeuk, <i>Carpinus betulus</i>; Beuk, <i>Fagus sylvatica</i>; Liguster, <i>Ligustrum vulgare</i>; Veldesdoorn, <i>Acer campestre</i>; Brem, <i>Cytisus scoparius</i>; Gelderse roos, <i>Viburnum opulus</i>; Rode kornoelje, <i>Cornus sanguinea</i>; Hondsroos, <i>Rosa canina</i>.</p>

<i>Landschapselement 8</i>	
Naam landschapselement	Knotbomen
Omschrijving en samenstelling	Langs de wadi worden vijf knotbomen geplaat. Dit mogen schietwilgen of zwarte elzen zijn. Wilgen en elzen kunnen goed tegen natte voeten. Voor het aanplanten van knotwilgen kan een staak van een wilg gepoot worden. Voor het aanplanten van elzen kan het beste een bewortelde stek geplant worden.
Soortnamen in Nederlands en Wetenschappelijk (& verbeelding landschapselement)	Schietwilg, <i>Salix alba</i> ; Zwarte els, <i>Alnus glutinosa</i> .
	

Landschapselement 9

<p>Naam landschapselement</p>	<p>Wadi</p>
<p>Omschrijving en samenstelling</p>	<p>De wadi is in het meest laag gelegen gedeelte van het plangebied ingetekend. Rondom de wadi kunnen planten die tegen wisselende omstandigheden kunnen worden aangeplant, zoals Grote kattenstaart, moerasspirea, moeras-vergeet-mij-nietje, kleine lisdodde, penningkruid, verschillende zeggesoorten en echte valeriaan. De Cruydt Hoeck biedt speciale zadenmengsels aan voor de aanplant van een wadi. De grootte en diepte van de wadi wordt bepaald aan de hand van de berekeningen van Van Westreenen.</p>



4.2 Beheer

Het vervolgbehaar van de aan te leggen elementen bepaald in grote mate het aanzien van de elementen. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de nieuwe elementen beheerd dienen te worden.

Struweelhaag

De struweelhaag mag beheerd worden als hakhout (om de 6-10 jaar afzetten tussen oktober en februari), echter heeft het scheren van de haag een netter aanzicht. De haag mag naar eigen inzicht beheerd worden.

Scheerhaag

De scheerhaag wordt jaarlijks één à twee maal geknipt of geschoren om de haag in de wenselijke hoogte en breedte te houden.

Hoogstam fruitboomgaard

Beheren naar eigen voorkeur. Door snoeien verjong je het vruchthout en blijft de boom langer vruchten produceren. De vorm snoei is bij voornamelijk bij jonge bomen belangrijk. Appelbomen worden meestal in een bolvorm gesnoeid, perenbomen in een piramidale vorm.

Houtsingel en vogelbosje

De houtsingel en het vogelbosje mogen beheerd worden als hakhout (om de 6-10 jaar gefaseerd afzetten).

Knotbomen en kruidenrijk grasland

Houdt de eerste jaren na aanplant de stam vrij van takken en laat alleen de takken aan de top groeien. Afhankelijk van de soort kunnen knotbomen om de 4 tot 6 jaar geknot worden. Zaag de takken af tot op 2 à 3 cm van de stam, haaks op de tak om te voorkomen dat er regenwater in blijft staan. Het knotten kan het beste plaatsvinden in de periode van half november tot half maart. Het kruiden- en faunarijkgasland wordt gefaseerd gemaaid (sinusbeheer). Bij deze vorm van graslandbeheer wordt het weiland verdeeld in vlakken, deze worden een paar keer per jaar gefaseerd gemaaid waarbij steeds één vlak niet gemaaid wordt. Op deze manier krijgen insectenpopulaties de kans om naar het vlak met de meeste kruiden en bloemen te verhuizen. Laat de grassen niet langer dan 3 dagen liggen. Door gemaaid gras langer te laten liggen komen er voedingsstoffen vrij die je juist wil afvoeren. Ook krijgen bladrozetten op deze manier niet genoeg licht om te groeien. Maaien na 15 juni (wanneer verschaling nodig is ook in mei maaien).

Wadi

Opslag van ongewenste houtige gewassen en bomen langs en in de wadi wordt jaarlijks in oktober verwijderd (uittrekken, niet maaien). Het grasland om de wadi hetzelfde beheren als het kruiden- en faunarijkgasland. Niet bemesten en 1x maaien en afvoeren.

Erfinpassingsplan

Vragenderweg 65 Vragender

Bestaand

- ① Hakhoutsingel
- ② Houtsingel buiten plangebied
- ③ Inrit woning
- ④ Bomenrij met scheerhaag

Nieuw

- ⑤ Woning
- ⑥ Loods
- ⑦ Erf verharding en inrit
- ⑧ Aanvulling bestaande hakhoutsingel
- ⑨ Wadi met beplanting
- ⑩ Knotwilgen of -eizen
- ⑪ Lage inheemse heesters of bloemenstrook
- ⑫ Zomereiken
- ⑬ Scheerhaag
- ⑭ Struweelhaag
- ⑮ Vogelbosje
- ⑯ Solitaire tamme kastanje of walnoot
- ⑰ Hoogstam fruitbomen
- ⑱ Kruiden- en faunairijk grasland

Auteur: L. Talen
Versie: 1.0
Datum: 13-12-2024
Status: Concept
Locatie: Vragenderweg 65 Vragender
Project: 2024- 7133A



VRAGENDERWEG 65 TE LICHTENVOORDE

GEMEENTE OOST GELRE

BUREAU- EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK, VERKENNEND BOORONDERZOEK



Opdrachtgever

Van Westreenen B.V.
Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde

Projectleider

T.J.H. van Essen

Versie 1.0

Projectnummer

Synthegra Rapport S250057

Autorisatie

Drs. F. Stevens

Datum

24-04-2025