

Kom Uft, locatie Ph. P. Cappettilaan 19

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging planlocatie	3
1.3	Geldende plannen	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Bodem	21
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.4	Flora en fauna	23
4.5	Geluid	29
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Geur	33
4.8	Bedrijven en milieuzonering	33
4.9	Externe veiligheid	35
4.10	Water	37
4.11	Verkeer en parkeren	40
4.12	Kabels en leidingen	41
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Wijze van bestemmen	43
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie op het perceel behorende aan de Ph. P. Cappettilaan 19 in Ulfthoorn bevindt zich in de huidige situatie een tuin bestaande uit gras en diverse groenbepanting. Vanwege de ligging van de planlocatie tussen diverse woonpercelen is de transformatie van een tuin naar een woonbestemming goed denkbaar. De initiatiefnemer heeft het voornemen om ter plaatse van de planlocatie op de tuingrond vier levensloopbestendige woningen in één hoofdgebouw te realiseren.

De bij het plangebied betrokken gronden hebben op basis van het geldende bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005' de bestemming 'Groenvoorziening'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om die reden moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 Ligging planlocatie

De locatie van het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom van Ulfthoorn, dichtgelegen bij de Bongersstraat die de ontsluiting verzorgt in noordelijke en zuidelijke richting. De noord- en zuid zijde van het plangebied grenzen aan woonpercelen. De westzijde grenst aan de Bongersstraat en de oostzijde grenst aan een openbare groenvoorziening die gelegen is langs de Oude IJssel. Het plangebied bestaat uit een gedeelte van een perceel dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Gendringen, sectie T, nummer 7667'.

Op de navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een rode omlijnning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1: Globale ligging plangebied



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldende plannen

Zoals reeds is gesteld, valt het plangebied onder de werking van het bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005', vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek op 29 september 2005. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005'

Op grond van het geldend bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005' is aan het plangebied de bestemming 'Groenvoorziening' toegekend. Volgens de regels, behorende bij de bestemming 'Groenvoorziening', zijn ter plaatse groenvoorzieningen, voetpaden en infiltratievoorzieningen voor

hemelwater toegestaan. Binnen de bestemming zijn enkele specifieke bouwwerken toegestaan. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak opgenomen. De toekomstige functie 'wonen' is hierbinnen dus niet mogelijk.

Het realiseren van woningen op de locatie van het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In Hoofdstuk 5 volgen de juridische planaspecten en in Hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de huidige situatie in het plangebied, waarna de beoogde ontwikkeling in de toekomstige situatie nader toegelicht wordt.

2.2 Huidige situatie

Het gedeeltelijke perceel in het plangebied behoort in de huidige situatie als tuin bij de woning aan de Ph. P. Cappettilaan 19. In de huidige situatie maakt het plangebied deel uit van een grotere tuin die ten westen van de woning via een in-/uitrit verbonden is met de Ph. P. Cappettilaan. De tuin in het plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit gras aangevuld met perkjes met tuinplanten en struiken, twee forse takkenhopen en diverse kleine, middelgrote en grote bomen. Aan de oostzijde staat het plangebied in open verbinding met de overige bestaande tuin. Het plangebied wordt aan de overige zijden omsloten door een middelhoge haag. Ten oosten van het plangebied is op circa 40 meter de Oude IJssel gelegen. Direct ten westen van het plangebied is de Bongersstraat gelegen.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de Bongersstraat en vanuit het plangebied.



Figuur 4: Impressie huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Bongersstraat



Figuur 5: Impressie huidige situatie plangebied, gezien vanuit het plangebied (1)



Figuur 6: Impressie huidige situatie plangebied, gezien vanuit het plangebied (2)



Figuur 7: Impressie huidige situatie plangebied, gezien vanuit het plangebied (3)

2.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vier levensloopbestendige woningen in één hoofdgebouw (inclusief lift) in het plangebied op de locatie aan de Ph. P. Cappettilaan/Bongersstraat. Door een deel van de grote tuin behorend bij de Ph. P. Cappettilaan 19 in te zetten, ontstaat er ruimte voor de ontwikkeling van het hoofdgebouw met de vier levensloopbestendige woningen inclusief een in-/uitrit aan de zijkant die ontsloten wordt via de Bongersstraat.

Het bouwplan voor de toekomstige situatie voorziet in de bouw van vier levensloopbestendige woningen in één hoofdgebouw met een gemeenschappelijke tuin waar ook twee vrijstaande bergingen in worden gerealiseerd. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw bevindt zich een hofje waar vier parkeerplaatsen, groen en twee vrijstaande bergingen gelegen zijn. Dit hofje is verbonden met het hoofdgebouw door de centrale gang/hal in het hoofdgebouw die uitkomt op het trottoir van de Bongersstraat. Daarnaast zijn er ook twee parkeerplaatsen aan de voorzijde en drie parkeerplaatsen aan de zijkant van het hoofdgebouw.

In de toekomstige situatie verdwijnt er door de voorgenomen ontwikkeling diverse bestaande groenbeplanting die zich in de huidige situatie in de tuin bevinden. Wel blijven twee bestaande bomen, die van dusdanige kwaliteit zijn, behouden en worden deze duurzaam ingepast in het plangebied. De bestaande boom aan de voorzijde van het toekomstige hoofdgebouw kan door de ontwikkeling niet behouden/ingepast worden. Voor deze boom wordt een nieuwe inheemse boom herplant ter plaatse van de nieuwe inrit in het zuiden van het plangebied. Op deze wijze krijgt het toekomstige hoofdgebouw een symmetrisch aanzicht met aan de linker- en rechterzijde een boom. Een nadere toelichting over de bomen is te vinden in paragraaf 4.4. Om het groen op de planlocatie te versterken, worden er aan de voorzijde, zuidzijde en achterzijde diverse groenelementen aangelegd zodat het hoofdgebouw grotendeels groen omgeven wordt. Aan de noordzijde blijft de bestaande tuin (op het andere perceel) gehandhaafd.

Het voorgenomen plan biedt voor de vier woningen voldoende ruimte om op eigen terrein in het plangebied in het parkeren te voorzien. Hierbij worden negen parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het hoofdgebouw gesitueerd zijn, drie parkeerplaatsen evenwijdig aan de inrit en de zuidelijke plangrens gelegen zijn en vier parkeerplaatsen aan de achterzijde van het

hoofdgebouw aanwezig zijn.

De totale hoofdbouwmassa van het hoofdgebouw is opgebouwd uit twee bouwlagen met één kap (circa 10 meter). De lengte van het hoofdgebouw is circa 10 meter en de breedte is circa 23 meter. Aan weerszijden van het hoofdgebouw bevindt zich op de eerste verdieping aan de voorzijde een balkon. Het hoofdgebouw kent een synchrone indeling, waardoor op de begane grond en op de eerste verdieping aan de linker- en rechterkant een woning is ingetekend. Een schetsontwerp van het aanzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw is toegevoegd als Bijlage 1. Plattegronden van de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het hoofdgebouw zijn toegevoegd als Bijlage 2 en Bijlage 3.

Het hoofdgebouw met de vier woningen ligt in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning (nr. 257). De vier woningen worden ontsloten op de Bongersstraat aan de voorzijde. Aan de zuidzijde van het perceel is voornamelijk ruimte voor een groene erfafscheiding in de vorm van een brede groenstrook.

Op navolgend schetsontwerp is de toekomstige situatie (inclusief de terreininrichting) van het plangebied weergegeven.



Figuur 8: Toekomstige situatie: inrichting plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
- Steden en regio's sterker en gezonder maken.
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een

beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

3.2.5 Toetsing rijksbeleid

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggende ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

In voorliggend plan worden vier woningen gerealiseerd. De ontwikkeling wordt dus niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Daarnaast is de ontwikkeling goed passend binnen de omgeving. De omgeving kenmerkt zich door de combinatie van woningen en (kleine) bedrijvigheid.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. De nieuwe woningen worden in Ulf binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Tevens worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd, hetgeen waar binnen de gemeente Oude IJsselstreek vraag naar is. De woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Daarnaast draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het bouwen voor de juiste doelgroep, namelijk senioren.

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;

- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan zijn de ambities voor klimaatadaptatie en het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is merkbaar aan het veranderen, waarbij hoosbuien, extreme hitte en langdurige droogte hierbij goede voorbeelden van zijn. Provincie Gelderland wil zich voorbereiden op het veranderende klimaat door in te zetten op het tegengaan van de bijbehorende risico's en gevaren. Dit heeft voor ons prioriteit: dat wij in 2050 in Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. De provincie Gelderland werkt hierbij vooral vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de variatie van de Gelderse streken.

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving nemen we de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie Gelderland streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

Ambitie: in 2050 is Gelderland klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 hebben we samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Aanpak: we zorgen voor een veerkrachtig en duurzaam water-, natuur en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit een klimaatbestendige en schone bodem en ondergrond en uit schoon en gezond grond- en oppervlaktewater en drinkwater. Samen met partners brengen we toekomstige risico's en kansen van het veranderend klimaat voor Gelderland in kaart. We dragen bij aan het opstellen van Regionale Adaptatie Strategieën en helpen bij de uitvoering daarvan.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 24 september 2014 en sinds 18 oktober 2014 in werking getreden. De verordening is daarna diverse keren aangevuld of gewijzigd. De laatste geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2023.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Wonen

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Klimaatadaptatie

Ter plaatse van het plangebied zijn de regels omtrent 'klimaatadaptatie' van belang. De verordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken.

3.3.3 Toetsing provinciaal beleid

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier levensloopbestendige woningen in één hoofdgebouw binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen worden duurzaam en gasloos uitgevoerd. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de energietransitie. Met de bouw van vier levensloopbestendige woningen wordt er voldaan aan de vraag naar dit type woningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. De realisatie van de woningen draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de woon- en leefomgeving ter plaatse.

Op basis van de Klimaatatlas Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast: uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat er ter plaatse van het plangebied lichte plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Binnen

voorgenomen ontwikkeling wordt met wateroverlast omgegaan door hemelwater op eigen terrein op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. In paragraaf 4.10 wordt verder ingegaan op het aspect water en hoe om te gaan met eventuele wateroverlast.

- Hittestress: uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied koeler zal zijn op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige (volledig) onverharde situatie van de tuingrond in het plangebied. De toekomstige situatie met de toename in verharding zal het plangebied warmer maken op warme dagen. Om de toename van de hittestress door het initiatief te compenseren, wordt er in het plangebied bijvoorbeeld nieuwe groenvoorzieningen aangelegd, wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem en blijven er twee grote bomen (zomereiken) behouden en worden deze duurzaam ingepast.
- Droogte: de bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 nagenoeg geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door in het plangebied het hemelwater te bergen en te laten infiltreren, blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming: de bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er één watergang (Oude IJssel) in nabijheid van het plangebied ligt. Mocht ergens de dijk van de Oude IJssel bezwijken dan vormt overstroming een zeker risico voor het plangebied. In geval van een worst case scenario komt het water, afgaande op de Atlas van de Leefomgeving, ter hoogte van het plangebied tot een aanzienlijke hoogte van 1,37 meter. Aangenomen mag worden dat een overstroming ter plaatse de gehele straat zal treffen. Met een overstroming van die omvang en geringe capaciteit van hulpdiensten is het merendeel van de mensen op zichzelf aangewezen om zich in veiligheid te brengen. Dat geldt niet alleen voor evacuatie, maar ook wanneer daadwerkelijke redding aan de orde is. Aangezien het voorgenomen plan beoogt vier levensloopbestendige woningen te realiseren ten behoeve van de doelgroep senioren, impliceert dat dat er minder of verminderd zelfredzame mensen de toekomstige bewoners zijn. Het stimuleren van aandacht voor risico-communicatie, zelfredzaamheid (bijvoorbeeld vluchten naar de eerste verdieping in het hoofdgebouw) en burgerparticipatie voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen is dan ook zeer belangrijk. Eventuele schade kan dan ook beperkt worden door bij de nieuwbouw rekening te houden met verhoogd bouwen, een aangepaste drempelhoogte en hogere elektriciteitsaansluitingen. Indien er verhoogd gebouwd gaat worden, dan moet er ook rekening worden gehouden dat water niet afgewenteld mag worden op percelen van de burens.

Ten aanzien van klimaatadaptatie is het aspect waterveiligheid (overstroming) tot op zekere hoogte van belang voor het plangebied door de nabijheid van de Oude IJssel. Ter compensatie hiervan wordt ingezet op het stimuleren van aandacht voor risico-communicatie, zelfredzaamheid (bijvoorbeeld vluchten naar de eerste verdieping in het hoofdgebouw) en burgerparticipatie en door bij de nieuwbouw rekening te houden met met verhoogd bouwen, een aangepaste drempelhoogte en hogere elektriciteitsaansluitingen. Daarnaast wordt met het aspect wateroverlast binnen voorgenomen ontwikkeling omgegaan door hemelwater op eigen terrein op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Tegelijkertijd is dit positief voor het verminderen van droogte en hittestress.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen' en 'klimaatadaptatie'. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De 7 Achterhoekse gemeenten hebben samen met de woningcorporaties en de provincie onder het motto 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder', een gezamenlijke visie op het wonen in de Achterhoek neergelegd voor de periode 2010-2020. De ambitie van de regio Achterhoek luidt daarbij als volgt:

- Iedereen die wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico's beperken.

De grootste opgave is het realiseren van een omslag in denken: van decennia van groei van de bevolking naar stabilisatie en uiteindelijk krimp. De woningvoorraad wordt maximaal afgestemd op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden. De locatie en woonomgeving zijn essentiële kwaliteitskenmerken waarop de Achterhoek zich kan onderscheiden. Centrumplannen voor de grotere kernen dragen bij aan vitale kernen en voegen hiermee kwaliteit toe aan de regio. Deze plannen krijgen prioriteit. Grootchalige uitlegplannen passen niet bij een situatie van krimp.

Om de kwalitatieve uitgangspunten in de regionale woonvisie waar te maken zijn de gemeenten met elkaar een binnenregionale verdeling overeengekomen. In de Regionale woonvisie voor de Achterhoek is opgenomen dat in de gemeente Oude IJsselstreek de lokale woningvoorraad tot 2020 met 685 woningen mag toenemen.

3.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Op 16 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 ('Goed wonen in een vitale regio') vastgesteld als opvolger van de Regionale woonagenda 2015-2025. De directe aanleiding hiervoor zijn de veranderingen op de woningmarkt, in woonbehoeftes en de wens om wonen meer dan voorheen te bezien als een integrale gebiedsopgave. De vorige regionale woonagenda (2015) ging uit van een krimpscenario. De bevolking in de Achterhoek neemt inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. Er komen meer ouderen, kleine huishoudens en starters die allen moeilijk een plek vinden op de woningmarkt. Alle redenen om het bestaande beleid op wonen te actualiseren en doelstellingen aan te passen.

Deze nieuwe agenda kent vier programmalijnen:

- **Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**
De ambitie is om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wil de regio haar woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Het streven is om 1.200 woningen per jaar te realiseren. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (waarvan 1.500 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek).
- **Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad**
De ambitie is om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren. Met verbeteren wordt verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering bedoeld.
- **De Achterhoek, een plek voor iedereen**
Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 355.000,- (prijspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000,- per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op

maximaal € 250.000,- (prijsspeil 2022). Bij minder dan twintig woningen vindt maatwerk plaats, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.

- **Wonen als integrale gebiedsopgave**

Vanuit de regionale woonagenda worden regionale woonstrategieën benoemd. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. Het gaat daarbij om de volgende woonstrategieën:

1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten.
2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus.
3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten.
4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.4.3 Toetsing regionaal beleid

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 gaat uit van krimp in de regio. Recenter onderzoek toont echter aan dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen en dat er van krimp geen sprake meer is. Desalniettemin is dit beleidsstuk opgenomen, omdat deze onderdeel is van het geldende beleid. De voorgenomen ontwikkeling past wel binnen onderdelen van de regionale structuurvisie. Zo is er in onderhavig plan sprake van een plan wat bijdraagt aan vitale kernen en het toevoegen van kwaliteit in de regio. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen, is het voor deze doelgroep mogelijk zich in de Achterhoek te vestigen.

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is er behoefte aan woningen, onder andere levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling voorziet in deze behoefte door per saldo vier levensloopbestendige woningen te realiseren. Dit zorgt tevens voor doorstroming binnen de gemeente. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad (voor senioren) binnen de regio Achterhoek en is daarmee in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto 'de juiste woning op de juiste plaats', spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

De gemeente Oude IJsselstreek kiest waar mogelijk voor inbreiding. Met wijkverbeteringsplannen en geplande nieuwbouwplannen, ziet de gemeente kansen voor het realiseren van meer variatie en onderscheid in het woonaanbod. Hiermee probeert de gemeente Oude IJsselstreek iedereen die woont of wil wonen in de gemeente te voorzien van een passende woning.

3.5.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'

De toekomstvisie is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen 'leven' en 'het maken' lopen als een rode draad door de toekomstvisie. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

1. Benut de stroom van de Oude IJssel
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
2. Florerende Smart Industrie
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
3. Vitaal platteland
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
4. De allernieuwste energie
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
5. Groene parels
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
6. Gezond oud worden én gezond jong zijn
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
7. Het witte vel
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

3.5.3 Woonvisie 2018 Oude IJsselstreek

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- **De sociale huurvoorraad:**
In de sociale huurvoorraad ligt de focus op betaalbaarheid, maximale wachttijd voor woningzoekenden en een monitor op de omvang en samenstelling van de doelgroep.
- **Woonzorg:**

Het terrein Woonzorg bestaat uit ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen (de grootste en flink groeiende groep op dit terrein) en bijzondere doelgroepen. De focus ligt op het in kaart brengen van de ontwikkeling van vraag en aanbod voor ouderen, het langer thuis blijven (levensloopbestendig maken van woningen), is er voldoende intramurale capaciteit, is er behoefte aan woonvormen tussen intramuraal en langer thuis blijven en hoe wordt dit gerealiseerd?

- **Verduurzaming:**

De gemeente Oude IJsselstreek wil een ruime bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen die zijn vastgelegd op wereld-, landelijke- en regionale schaal. In 2030, dus over 12 jaar (!), moet de gemeente Oude IJsselstreek energieneutraal zijn en wordt er 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen.

- **Woningvoorraad en waarde behoud:**

Het gaat om het gereed maken voor de toekomst van de bestaande voorraad en het voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Het uitnemen van woningen aan onderkant van de woningmarkt moet worden voorbereid waarbij (beperkt) terugbouwen door toevoeging van ontbrekende kwaliteiten mogelijk wordt gemaakt.

3.5.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

In de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw wordt aanbevolen om lokaal een kader vast te stellen over de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. In 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' de kaders voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Er zijn vijf typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'.
- Bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen.
- Buitengebied: woningsplitsing.
- Buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).
- Buitengebied: landgoederen.

Uit de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid. De levensloopgeschikte woningen zijn voor de doelgroep senioren bedoeld, daarbij gaat het om woningen waarbij (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers aanwezig zijn. Ten aanzien van het eerste type bieden locaties met leegstaand vastgoed onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kom-bestemmingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaand perceel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en);
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- woningbouw op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die momenteel al bebouwing toestaat.

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen.

3.5.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenste toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente Oude IJsselstreek realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

3.5.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026

Het klimaat verandert en weersomstandigheden worden extremer. Als de gemeente Oude IJsselstreek veilig, leefbaar en aantrekkelijk willen blijven voor toekomstige generaties, dan moet de leefomgeving zodanig ingericht worden dat mensen zich voldoende kunnen weren tegen de weersextremen. De gemeente Oude IJsselstreek heeft daarom de Klimaatagenda 2022 - 2026 opgesteld, waarin de visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting en de maatregelen voor 2022 tot en met 2026 zijn opgenomen.

3.5.7 Welstandsnota Oude IJsselstreek

De welstandsnota van de gemeente Oude IJsselstreek is vastgesteld in februari 2007. In 2009 en 2010 heeft een evaluatie van de welstandsnota plaatsgevonden, waaruit bleek dat op enkele onderdelen wijzigingen noodzakelijk waren. Dat betrof het protocol Kwaliteitsborging (2.3), dat een in de praktijk beter hanteerbare opzet moest krijgen. Verder was het nodig om welstandsbeleid op te stellen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Ook moest de welstandsnota worden aangepast conform de nieuwe regelgeving van de Wabo en Bor. De aanpassingen zijn uitgevoerd door Gelders Genootschap, dat ook de eerdere versies van de welstandsnota heeft opgesteld.

In de praktijk zal de welstandsnota als een praktisch naslagwerk worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Mocht de ontwikkeling niet allen onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen', dan zal uiteindelijk de welstandscommissie een oordeel vellen over het bouwplan.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit de gemeente te weren. Dat is formeel de bedoeling van het welstandstoezicht.

3.5.8 Toetsing gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van één hoofdgebouw met vier levensloopbestendige woningen. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Met de ontwikkeling wordt voorzien in het voor woningbouw geschikt maken van de bestaande tuingrond en de nieuwbouw van vier inpandige levensloopbestendige woningen. De nieuw te bouwen woningen zorgen voor inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de structuurvisie.

Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'

De woningen worden ingepast tussen bestaande woonpercelen in de bebouwde kom van Uft. De nieuwe woningen worden toekomstbestendig, omdat deze levensloopbestendig, duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Hiermee worden de nieuwe woningen (en het plangebied) toekomstbestendig en is de

ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'.

Woonvisie 2018 Oude IJsselstreek

De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Hiermee draagt het plan bij aan de Woonvisie 2018 op woonzorg binnen de gemeente Oude IJsselstreek. De nieuwe woningen zullen daarnaast duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Tevens is het zeer aannemelijk dat er zonnepanelen geplaatst zullen worden op het dak van het hoofdgebouw met de vier in pandige woningen. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Woonvisie 2018 op verduurzaming.

Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, een behoefte waarop de gemeente extra op wil inzetten. Daarnaast is er sprake van een inbreidingslocatie, waarbij overeen gekomen wordt met het eerste type woningbouwplan, waarbij gebouwd wordt op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een niet bebouwde locatie naast bestaande woonpercelen, welke gelegen is tussen de bebouwde kom van Uift en de Oude IJssel. Hierdoor wordt er bij voorgenomen ontwikkeling voldaan aan woningbouw ter plaatse van een 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit sluit aan bij het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Tot slot worden de nieuwe woningen duurzaam en gasloos uitgevoerd.

Visie op landschap, natuur en groene kernen

Het plangebied betreft een woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een terrein dat in de huidige situatie als onverharde/groene tuin dient, getransformeerd naar een woonperceel waar vanzelfsprekend meer verharding aanwezig zal zijn. Hierdoor verdwijnt er in de toekomstige situatie door de voorgenomen ontwikkeling diverse bestaande groenbeplanting. Wel blijven twee bestaande bomen, die van dusdanige kwaliteit zijn, behouden en worden deze duurzaam ingepast in het plangebied. In plaats van de bestaande boom aan de voorzijde van het toekomstige hoofdgebouw wordt een nieuwe inheemse boom herplant ter plaatse van de nieuwe inrit in het zuiden van het plangebied (zie paragraaf 4.4 voor een nadere toelichting hierover). Om het groen op de planlocatie te versterken, worden er aan de voorzijde, zuidzijde en achterzijde diverse groenelementen aangelegd zodat het hoofdgebouw grotendeels groen omgeven wordt. Tot slot zal het hemelwater in het plangebied zelf worden geïnfiltreerd. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026

Ten aanzien van de Klimaatagenda 2022-2026 zijn in het kader van klimaatbestendige ontwikkelingen de relevante aspecten (waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress) reeds getoetst bij de provinciale omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3.2).

Welstandsnota Oude IJsselstreek

Het bouwplan van de ontwikkeling valt niet onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Daarnaast heeft het plan een directe relatie met de omliggende omgeving in de Bongersstraat. Om deze reden is het plan door de welstandscommissie getoetst in het kader van vooroverleg. Op basis van de adviezen vanuit de welstandscommissie is het plan met het ontwerp voor het nieuwe hoofdgebouw met de vier woningen aangepast. Ten eerste zijn wijzigingen in de bouwmassa en in de gevels doorgevoerd. Daarnaast hebben aanpassingen betrekking gehad op aandachtspunten voor architectuur (hoogte hoekraam is aangepast en op de verdieping in de aanbouw is de raamopening aan de voorzijde beperkt) en stedenbouw (het achterterrein is minder verhard, waarbij meer tuin/groen is toegevoegd en bergingen zijn geherpositioneerd voor meer tuinbeleving bij de benedenwoningen). Hierdoor is er vervolgens een positief advies verleend (zie Bijlage 4). Het definitieve plan zal door de welstandscommissie worden getoetst bij het indienen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Welstandsnota Oude IJsselstreek'.

De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende aspecten milieu- en omgevingsaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, is voor een deel van deze aspecten onderzoek verricht. In de betreffende paragrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht.

Samenvatting

- Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een onverdachte locatie (paragraaf 5.1, NEN 5740). Gezien het veelvuldig voorkomen van natuurlijk arseen in de omgeving van de onderzoekslocatie wordt de grond aanvullend op arseen geanalyseerd.
- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal op indicatieve wijze geen asbestverdachte materialen waargenomen. Wel is waargenomen dat de bovengrond plaatselijk sporen baksteen bevat.
- Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (niet geheel) bevestigd. In het monster van de baksteen houdende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten lood en PAK gemeten. Het mengmonster van de zintuiglijk schone bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie barium.
- Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit valt de bovengrond grotendeels in de bodemkwaliteitsklasse Wonen. De bovengrond ter plaatse van de berm en de ondergrond vallen in de bodemkwaliteitsklasse AW (overal toepasbaar).

Conclusies en aanbevelingen

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven volgens Buro Ontwerp & Omgeving geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt volgens Buro Ontwerp & Omgeving ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd. Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Het plangebied ligt, volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek, in het gebied 'Hoge archeologische verwachting'. Een archeologisch onderzoek in dergelijk gebied is dan noodzakelijk als bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m zijn aangezien er in het plangebied de mogelijkheid is dat er zich archeologische waarden bevinden.

Door Hamaland Advies is in januari 2023 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht.

Bureauonderzoek

Gegevens uit de omgeving en in andere onderzoeken in de omgeving, typeert het plangebied als een terrasrest-rug. De ligging nabij het Oude IJssedal maakt het een aantrekkelijke locatie voor bewoning in alle archeologische periodes en geschikt als foerageergebied voor jagers/verzamelaars. Onderzoeken uit de omgeving hebben tevens aangeduid dat in dit dal restanten van kleine rivierduinen voorkomen. Archeologische resten bestaan uit vuurstenen artefacten uit het Mesolithicum-Laet Neolithicum en zijn waarschijnlijk afkomstig van rivierduinen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de vondsten afkomstig zijn van de overzijde van de (huidige loop van de) Oude IJssel.

Het plangebied zelf is voor zover te herleiden (grotendeels) onbebouwd geweest. Indien de bebouwing op de kaarten tussen 1937 en 1953 inderdaad binnen het plangebied gestaan heeft, is de kans aanwezig dat de bodem deels geroerd is. Ook agrarische bewerking van de bodem kan geleid hebben tot een nog onbekende bodemverstoring.

Verkennend booronderzoek

De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een subrecent geroerde bouwvoor (Ap1-horizont) van grijs bruin sterk gevlekt fijn siltig zand met wortels. Dit geroerde pakket gaat in boring 3 en 4 op een diepte van respectievelijk 35 cm-mv, 20 cm-mv in een menglaag van geel/grijs gevlekt fijn zand (A/C-horizont). In boring 1 en boring 2 is onder de bouwvoor een oranje/grijze gevlekte roestige zandige kleilaag aanwezig, waarvan de top zich op respectievelijk 50 cm-mv en 45 cm-mv bevindt. Dit betreft een dunne laag oeverafzettingen van de Oude IJssel (Formatie van Echteld) die op de terrasrestrug is afgezet. De overgang tussen de bouwvoor en de oeverafzettingen is scherp en de oeverafzettingen zijn erosief afgezet op het onderliggende rivierduin, dat als gevolg daarvan afgetopt (vervlakt) is. De basis van het bodemprofiel bestaat in alle boringen uit grijs fijn iets siltig zand en betreft dekzand dat op de terrasrestrug is afgezet. De top van het dekzand bevindt zich op een diepte variërend van 35 cm-mv in boring 3 tot 80 cm-mv in boring 1. De overgangen tussen alle horizonten is scherp.

Selectieadvies

Op grond van de onderzoeksresultaten adviseert Hamaland Advies om geen vervolgonderzoek in het

ontwikkeling sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat van een negatief effect op beschermde natuurgebieden en -soorten geen sprake is of dat daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

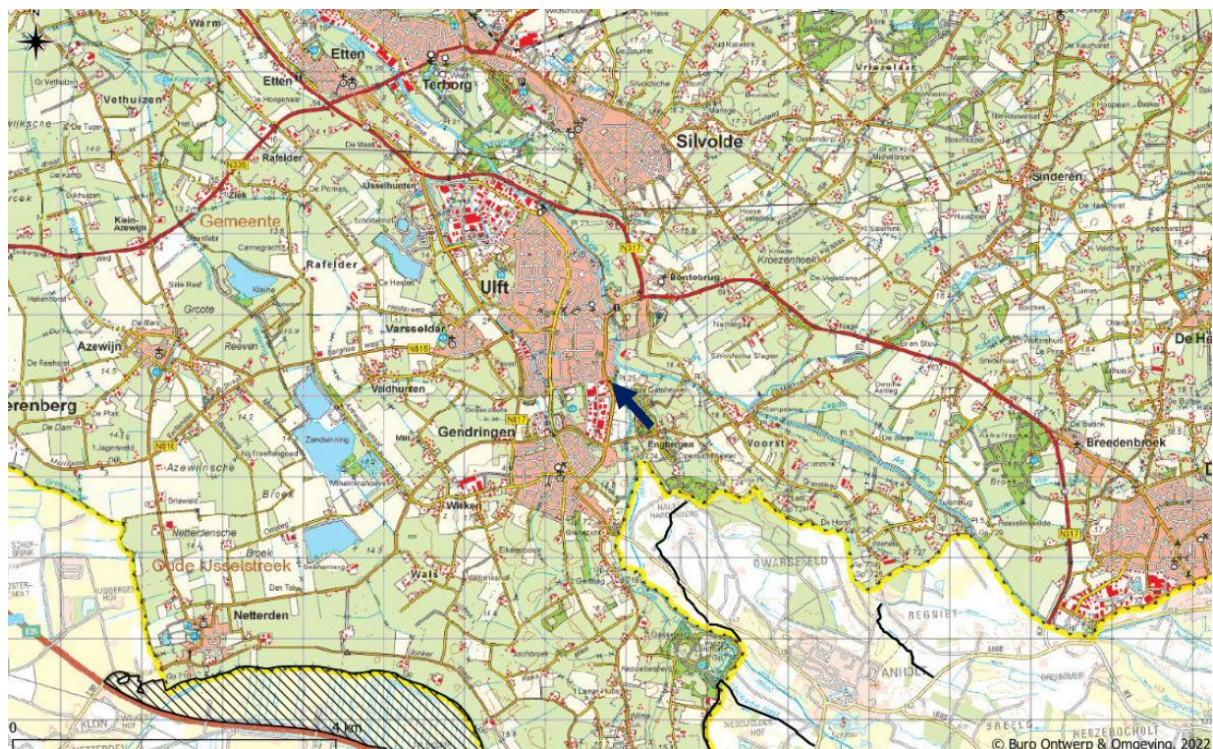
Quickscan natuurtoets

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in januari 2023 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7. De conclusies die gelden voor de ontwikkeling worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de in Duitsland gelegen 'Klevsche Landwehr, Anholtsche Issel, Feldschlaggraben und Regnie-ter Bach' dat zich op circa 1,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied bevindt. Andere Natura 2000-gebieden op minder dan 10 km afstand zijn de eveneens in Duitsland gelegen 'NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung' (ca. 4,4 km), 'VSG Unterer Niederrhein' (ca. 4,4 km), 'NSG Bienener Altrhein, Millinger und Hurler Meer und NSG Empeler Meer' (ca. 7,6 km), 'NSG Grietherorter Altrhein' (ca. 9,2 km), 'Domicksche Ward' (ca. 9,7 km) en 'Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef' (ca. 9,8 km). Navolgende afbeelding laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van de Natura 2000-gebieden.



Figuur 10: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (zwart gearceerde gebieden en zwarte lijnen)

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Omdat zeven Natura 2000-gebieden (gelegen in Duitsland) op minder dan 10 km afstand van het plangebied liggen, kunnen negatieve effecten op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen waarschijnlijk op voorhand worden uitgesloten.

Om de eventuele effecten van stikstofdepositie voor voorliggend plan toch inzichtelijk te maken, is een vergelijking gemaakt met een AERIUS-berekening van een vergelijkbaar woningbouwproject van vier woningen in Gendringen (Tulpstraat 6 te Gendringen). Het plangebied van dit woningbouwproject ligt dicht bij Duitse en Nederlandse Natura 2000-gebieden dan voorliggend plangebied in Ulf. Uit deze vergelijkende AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt. Hierdoor kunnen ook voor onderhavig plangebied aan de Ph. P. Cappettilaan 19 negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen worden uitgesloten, aangezien er automatisch ook geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr zal plaatsvinden. Zie voor meer informatie de AERIUS-berekening 'Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Tulpstraat 6 te Gendringen':

- https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1509.BP000182-VA01/b_NL.IMRO.1509.BP000182-VA01_tb6.pdf

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt op circa 40 meter ten westen van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en op circa 160 meter ten westen van de Groene Ontwikkelingszone (GO), zie figuur 11. Het betreft de gebiedsnaam 'Oude IJssel'. Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast. Navolgende afbeelding laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van het GNN en de GO.



Figuur 11: Ligging plangebied (rood; pijl) ten opzichte van het GNN (donkergroen) en de GO (lichtgroen)

Houtopstanden

De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te kappen bomen bevinden zich binnen de begrenzing van de bebouwde kom (kernen Wet natuurbescherming). Voor het kappen van bomen dient echter rekening te worden gehouden met de aanvraag van een omgevingsvergunning bij gemeente Oude IJsselstreek.

Soortbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden.

- Steenmarter

Van de steenmarter is de aanwezigheid in het plangebied niet op voorhand uit te sluiten. Het verwijderen van de twee takkenhopen kan daarom een negatief effect hebben op de soort. De steenmarter is een nationaal beschermde soort (artikel 3.10 Wnb). Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te doden of vangen (artikel 3.10 lid 1a Wnb) en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen (artikel 3.10 lid 1b Wnb). Nader onderzoek naar de steenmarter is daarom noodzakelijk om vast te kunnen stellen of de soort voorkomt in het plangebied.

- Bunzing en wezel

Van de bunzing en wezel is de aanwezigheid in het plangebied niet op voorhand uit te sluiten. Het verwijderen van de twee takkenhopen kan daarom een negatief effect hebben op de kleine marterachtigen. De bunzing en wezel zijn nationaal beschermd (artikel 3.10 Wnb) en zijn in de provincie Gelderland niet vrijgesteld. Hierdoor is het verboden om de soorten opzettelijk te doden of vangen (artikel 3.10 lid 1a Wnb) en hun vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen (artikel 3.10 lid 1b Wnb). Nader onderzoek naar de kleine marterachtigen is daarom noodzakelijk om vast te kunnen stellen of de soorten voorkomen in het plangebied.

- Algemene diersoorten

Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten in het plangebied voorkomen. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken. Overigens moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

Nader ecologisch onderzoek

Gelet op de geschiktheid van het plangebied voor de steenmarter, bunzing en wezel is nader onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het plangebied voor deze soorten te kunnen bepalen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in het voorjaar van 2023 een nader ecologisch onderzoek voor de steenmarter, bunzing en wezel uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 8. De conclusies die gelden voor de ontwikkeling worden hierna behandeld.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat één soort is aangetroffen in het plangebied. Op basis van het nader onderzoek is een activiteitenplan in combinatie met een ontheffingsaanvraag noodzakelijk voor de steenmarter. In navolgende tabel staat een samenvatting van de resultaten.

Soort	Aanwezigheid	Locatie	Wnb-artikel	Vervolgstep
Steenmarter	1 rust- of verblijfplaats	Noordelijke takkenhoop	Art. 3.10 lid 1b	<ul style="list-style-type: none"> • Ontheffing Wnb • Activiteitenplan
Bunzing	Nee	-	-	-
Wezel	Nee	-	-	-

Tabel 1: Overzicht conclusie nader onderzoek ecologie

Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming is voor de steenmarter een activiteitenplan opgesteld. Met het nemen van maatregelen uit het activiteitenplan (zie Bijlage 9) wordt de ontheffing van de Wet natuurbescherming voor deze soort naar verwachting verleend. Hiervoor is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwrijp maken van de gronden in het plangebied pas kan plaatsvinden zodra de ontheffing is verleend. Hiermee vormt de steenmarter geen belemmering voor de ontwikkeling.

Bomen Effect Analyse

In de huidige situatie zijn in het plangebied meerdere bomen aanwezig. In de huidige situatie is één

boom gesitueerd op het terrein die in de toekomstige situatie aan de voorzijde van het hoofdgebouw staat. Ook is er een boom aanwezig op het terrein nabij de zuidelijke plangrens ter plaatse van de inrit. Om te onderzoeken of en hoe de bo(o)m(en) bij de uitvoering van de ontwikkeling beschermd moet(en) worden, is door Foreest Groen Consult in december 2023 een Bomen Effect Analyse (zie Bijlage 10) uitgevoerd naar de twee zomereiken op het terrein in het plangebied. Het doel van de uitgevoerde Bomen Effect Analyse is inzicht te verkrijgen in de effecten van de herinrichting op de groeiplaatsomstandigheden van de zomereiken. In dit onderzoek zijn de bomen visueel gecontroleerd. Daarnaast is een bodem- en bewortelingsonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de gevellijn en is de kroonprojectie ingemeten. Op basis van de bevindingen worden navolgende adviezen opgesteld.

Zomereik westzijde plangebied

De onderzochte zomereik aan de voorzijde van de huidige tuin staat op 3 meter van de erfgrans. Tussen de tuin en de straat bevindt zich een brede groenstrook. Onder de kroon bevindt zich beplanting. De takaanhechtingen zijn goed. De bladbezetting is goed. De stam is begroeid met klimop. De stam en stamvoet zijn regelmatig gevormd en vertonen geen signalen van verzwakking. De stam van de onderzochte zomereik staat op circa 2 meter van de toekomstige gevel van het nieuwe hoofdgebouw. Navolgende afbeelding geeft de kroonprojectie ten opzichte van de gevel weer.



Figuur 12: Kroonprojectie zomereik ten opzichte van de gevel (voorzijde hoofdgebouw)

Aan de noordoostzijde is forse snoei nodig om het hoofdgebouw te plaatsen en uitzicht mogelijk te maken vanaf de eerste verdieping. Aan de zuidwestzijde, de straatzijde, is enige snoei noodzakelijk van afhanginge twijgen, met als doel de kroonhoogte van 2,5 naar 5 meter te brengen. Door forse snoei aan de woningzijde verliest de kroon 25 tot 30% van zijn volume. Op de stam ontstaan twee grote snoeiwonden met diameters van 25 en 15 centimeter.

Conclusie

De zomereik verliest een derde van de kroon als de gevel op 2 meter afstand van de stam gebouwd wordt. Daarbij ontstaan wonden groter dan 10 centimeter op de stam, die moeilijk overgroeibaar zijn. Deze wonden vormen invaspoorten voor houtrottende schimmels. De resterende levensverwachting van de zomereik wordt hierdoor verlaagd naar 10 tot 15 jaar. In de praktijk lijkt dat een boom die zo dicht bij een gevel staat, voor overlast te zorgen. Dit leidt tot klachten bij de eigenaar en/gemeente en druk om rigoureuze snoei uit te (blijven) voeren. Hoewel in eerste instantie de insteek is dat een boom behouden dient te blijven met de bijbehorende bescherming, wordt geconcludeerd dat deze zomereik vanwege te weinig bovengrondse ruimte niet inpasbaar is in het voorliggende plan.

Advies

Op grond van de conclusie is het waarschijnlijk dat de zomereik plaats maakt voor het hoofdgebouw met vier levensloopbestendige woningen voor senioren vanwege de maatschappelijke relevantie. Met als doel het groene aanzicht van de uitvalsweg te behouden en versterken in de toekomst is het aanplanten/herplanten van een nieuwe inheemse toekomstboom aan te bevelen. In navolgende afbeelding is de gewijzigde inrichting van het plangebied weergegeven met twee bomen aan de voorzijde van het perceel, waarvan de zuidelijk gelegen boom bij de inrit (boom 1) nieuw geplant wordt. Boom 2 is een bestaande boom die behouden blijft in de toekomstige situatie. Voor deze boom is dan ook geen Bomen Effect Analyse uitgevoerd.



Figuur 13: Gewijzigde situatie ligging bomen plangebied

Zomereik zuidzijde plangebied

Daarnaast staat er een zomereik langs de zuidelijke erfgrens met de burens. Deze boom maakt ook onderdeel uit van het toekomstige bouwperceel. In figuur 13 is deze boom aangeduid met nummer 3.

Voor deze boom is een kort advies inclusief aanbevelingen opgenomen (zie Bijlage 11) voor een effectieve en duurzame inpassing in het ontwerp, naar aanleiding van het boomonderzoek dat uitgevoerd is bij de zomereik langs de Bongersstraat. Geconcludeerd wordt dat deze boom behouden en beschermd kan blijven in (en tijdens realisatiefase van) de toekomstige situatie.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt, indien een ontheffing Wet natuurbescherming verkregen wordt, geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend plan onder artikel 8.2.

4.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Volgens de beschikbare kaarten van Atlas voor de Leefomgeving is de locatie van het plangebied gelegen in een geluidszone waarbinnen geluidhinder plaatsvindt afkomstig van wegverkeer op (nabij gelegen) wegen met een snelheidsregime tot 50 km/uur. Hierdoor is voor de voorgenomen ontwikkeling door Buro Ontwerp & Omgeving in juni 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 12 bijgevoegd. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de zones rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich wegen. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is dan ook niet nodig.

De nieuwe woningen liggen aan de Bongersstraat en nabij de Anton Tjinklaan. Deze wegen liggen in de bebouwde kom en hebben twee rijstroken. De zone van deze wegen bedraagt 200 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woningen liggen in de zones van de Bongersstraat en de Anton Tjinklaan.

Resultaten (Toetsing aan de Wgh)

Bongersstraat

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Bongersstraat bedraagt 57 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Bongersstraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van vier woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te

treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Oude IJsselstreek een hogere grenswaarde dan de voorkeurswaarde verlenen afkomstig van de Bongersstraat. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan, zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Anton Tijdinklaan

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Anton Tijdinklaan bedraagt 43 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, na verlening van een hogere grenswaarde en nadat wordt voldaan aan een binnenwaarde van maximaal 33 dB uit het Bouwbesluit 2012, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project

op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

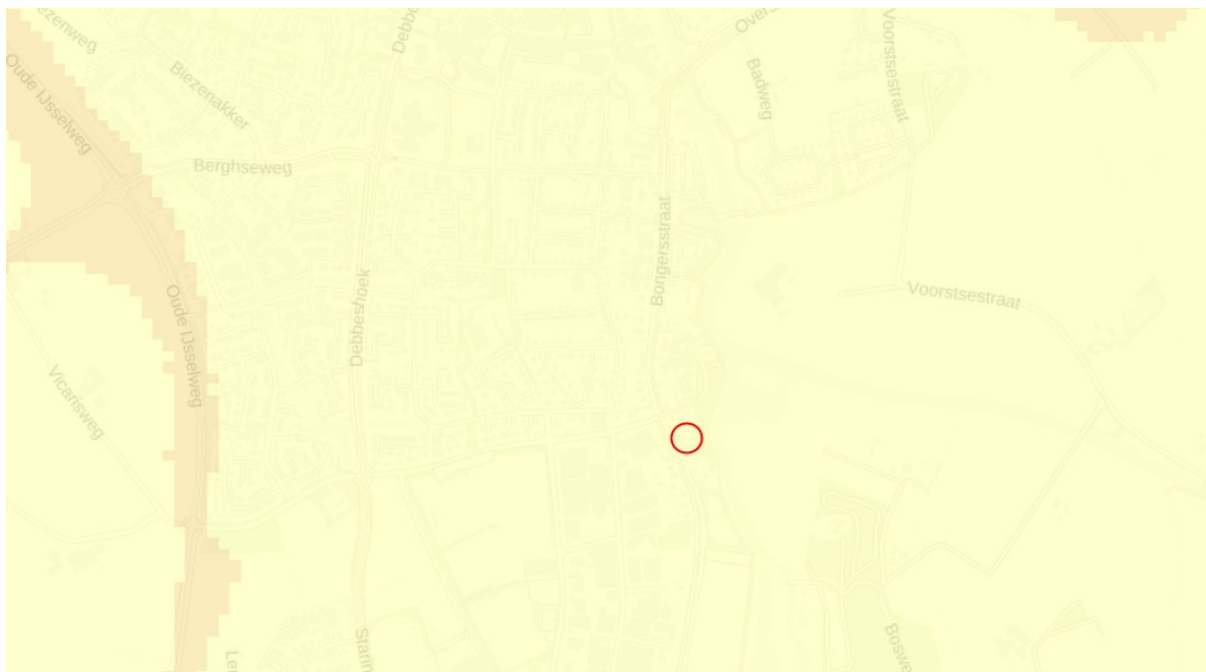
Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

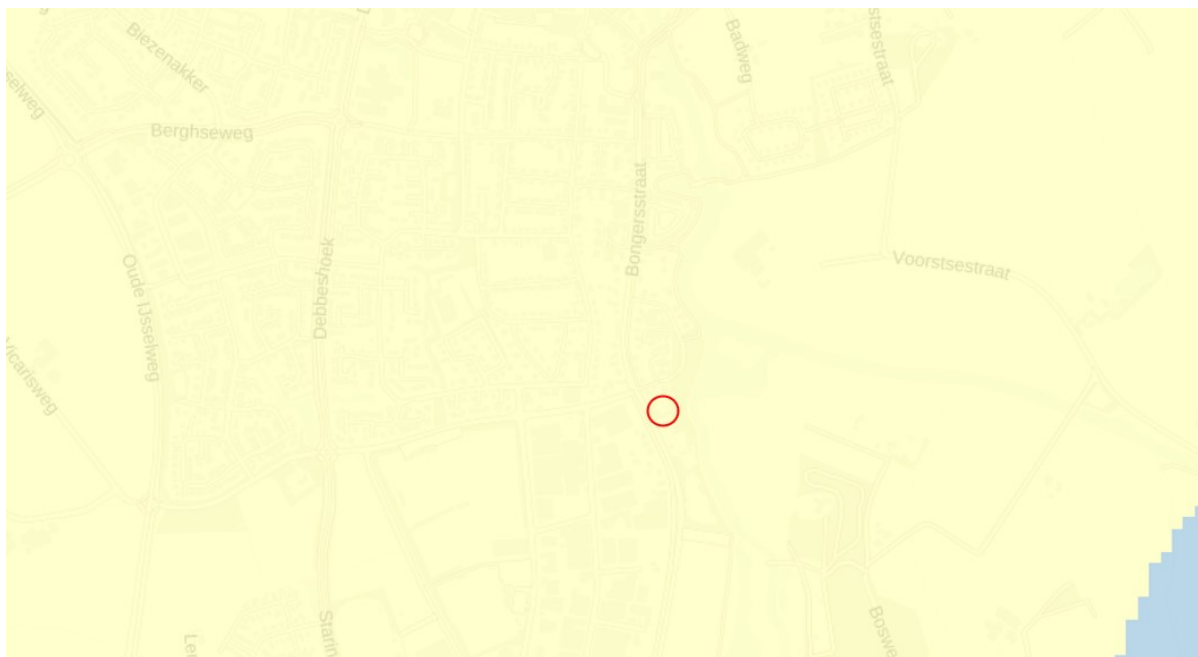
Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) in het plangebied tussen 2021 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2021 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

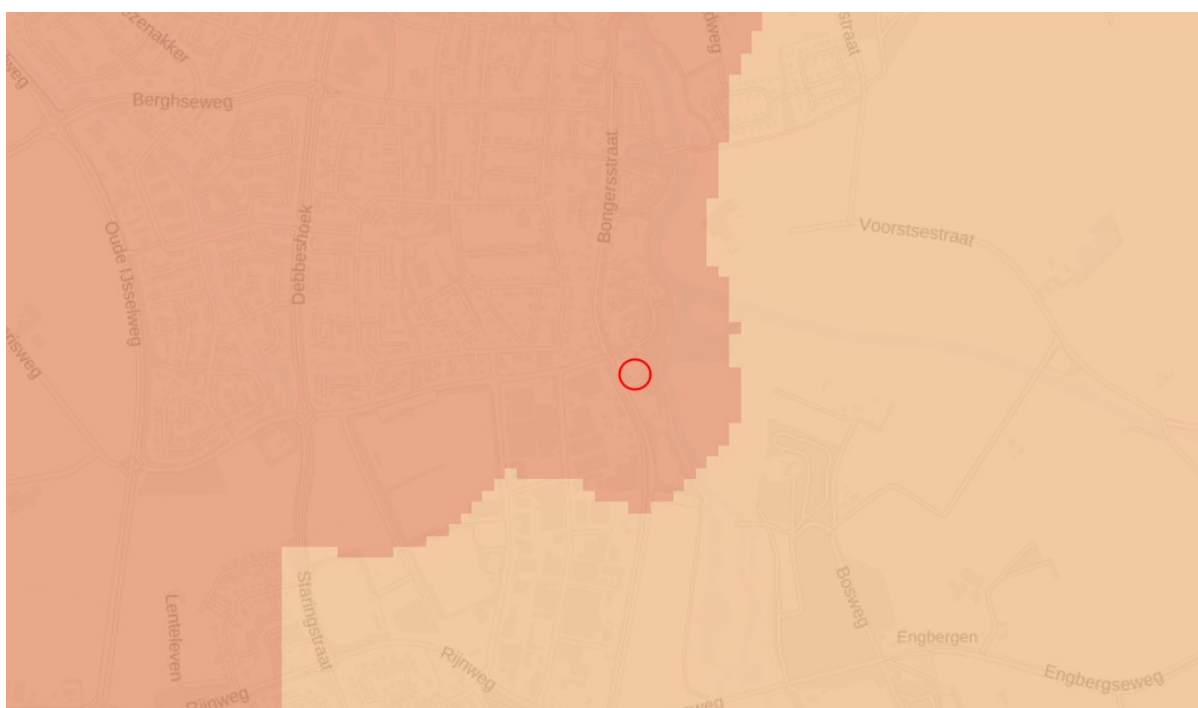
Navolgende afbeeldingen geven de mate van luchtkwaliteit weer in het plangebied ten aanzien van NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$. Het plangebied is rood omcirkeld.



Figuur 14: Mate van luchtkwaliteit in het plangebied ten aanzien van NO_2



Figuur 15: Mate van luchtkwaliteit in het plangebied ten aanzien van PM10



Figuur 16: Mate van luchtkwaliteit in het plangebied ten aanzien van PM2,5

Het rekenpunt dat het dichtst bij het plangebied ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2021:

- NO₂ : 13,5793 µg/m³
- PM₁₀ : 15,126 µg/m³
- PM_{2,5} : 8,6126 µg/m³

Voor NO₂ en PM₁₀ verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 20 µg/m³. De hoeveelheid NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het plangebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2021 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot

onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

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

4.7 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (c.q. het Activiteitenbesluit) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Voor de beoordeling van geurhinder van industriële bedrijven gelden de volgende kaders:

- Activiteitenbesluit milieubeheer;
- Handleiding geur van Infomil;
- Geurbeleid provincie Gelderland.

Bij ruimtelijke besluitvorming gaat het erom dat er voor geurhinder voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het kunnen garanderen van een aanvaardbaar hinderniveau van geurhinder;
2. het niet onevenredig schaden van iemands belangen.

Gezien bovenstaande is het nodig om voldoende afstand aan te houden tussen bedrijven en geurgevoelige objecten. De richtafstanden uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn hierbij leidend.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van vier levensloopbestendige woningen in één hoofdgebouw. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Op grotere afstand liggen wel veehouderijen. Dit betreft een veehouderij aan de Voorstsestraat 52 te Voorst (op circa 350 meter), aan de Bosweg 4 te Voorst (op circa 550 meter) en aan de Vicarisweg 39 te Varsselder (op circa 1.2550 meter).

Gezien de ruime afstand tot veehouderijen zijn er geen overschrijdingen van de geurnormen binnen het plangebied te verwachten. Gezien het feit dat er op kortere afstand van de betreffende veehouderijen reeds geurgevoelige objecten (bestaande woningen) zijn gelegen, worden de veehouderijen door de realisatie van onderhavig plan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient

te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier levensloopbestendige woningen in één hoofdgebouw. Gezien de omliggende functies (wonen en bedrijvigheid) is er sprake van een 'gemengd gebied'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen zijn wel gevoelig voor eventuele milieuhinder van bedrijvigheid in de omgeving.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Er zijn vier functies in de omgeving van het plangebied die eventuele hinder kunnen veroorzaken:

1. Bedrijfsperceel (bedrijf in milieucategorie 3.1), Anton Tijdinklaan 1
2. Metsel & Klusbedrijf Frazer, Bongersstraat 249
3. Scouting Uift, Bongersstraat 263
4. Slingeland Dierenartsen, Nijverheidsweg 1

Volgens het vigerende bestemmingsplan mag er ter plaatse van het bedrijf aan de Anton Tijdinklaan 1 maximaal een bedrijf in de milieucategorie 3.1 gevestigd zijn. Deze hebben een standaard richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk en 30 meter tot een gemengd gebied.

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies tot een gemengd gebied:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
1. Bedrijf in milieucategorie 3.1	-	-	-	-	30 m	circa 15 m
2. Aannemerbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m ²	0 m	0 m	10 m	10 m	10 m	circa 95 m
3. Buurt- en clubhuizen	0 m	0 m	10 m	0 m	10 m	circa 90 m

4. Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	circa 120 m
---	-----	-----	-----	-----	-----	-------------

Tabel 2: Functies omgeving plangebied

Het plangebied valt buiten de richtafstanden van het aannemersbedrijf, het clubhuis (scouting) en de dierenartsenpraktijk die in de buurt gevestigd zijn.

Het besluitgebied valt echter wel binnen de richtafstanden voor het bedrijfsperceel waar een bedrijf in milieucategorie 3.1 gevestigd mag zijn. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de gevel van het nieuwe woongebouw in het plangebied is circa 15 m (worst case). In de nabije omgeving zijn ten zuidoosten van het bedrijfsperceel bestaande woningen gevestigd, gelegen aan de Bongersstraat. Dit wordt bevestigd in het geldende bestemmingsplan ('Ijsselweide 2010') ter plaatse. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op circa 15 m van het bedrijfsperceel. Hierdoor dient het desbetreffende bedrijf, dat gevestigd is op het bedrijfsperceel, in de bedrijfsvoering rekening te houden met de nabijgelegen woningen. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling zich ook op een afstand van 15 meter bevindt vanaf het desbetreffende bedrijf, is er voor de nieuwe woningen ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Andersom wordt het bedrijf door de voorgenomen ontwikkeling ook niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen goed ingepast kunnen worden in een gebied met overwegend woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Externe veiligheid

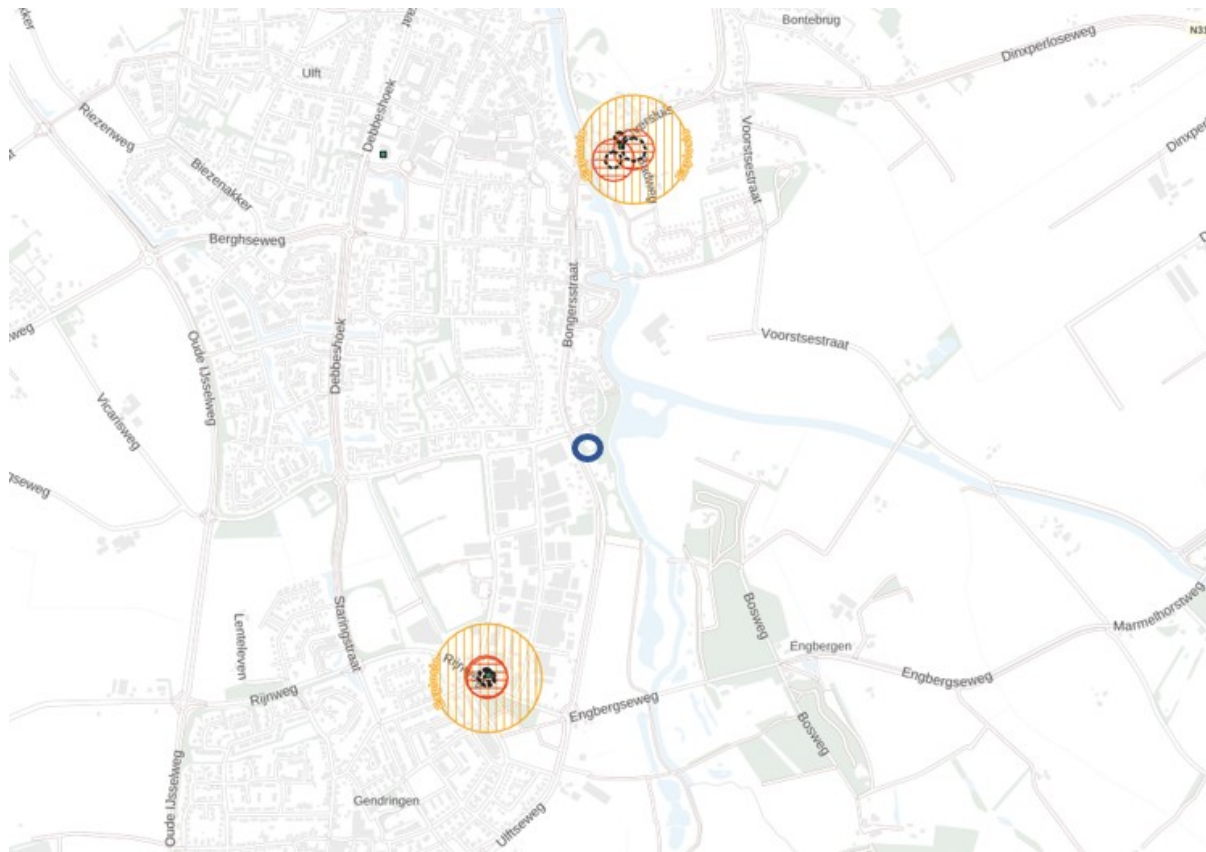
Algemeen

In de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en circulaire's zijn risiconormen en/of veiligheidsafstanden opgenomen die relevant zijn voor externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen opgenomen. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit bevat de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vastgelegd.
- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Vuurwerkbesluit. Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Toetsing

Ten behoeve van de toetsing is de Risicokaart Nederland geraadpleegd, waarvan een uitsnede in onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van vier nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling is sprake van nieuwe kwetsbare objecten. Het plangebied is blauw omcirkeld.



Figuur 17: Uitsnede Risicokaart Nederland

Stationaire risicobronnen

LPG-tankstation: Guus Heuthorst en tankstation Frazer

Op circa 700 meter is het LPG-tankstation Guus Heuthorst gelegen. Een LPG-tankstation is een categoriale inrichting conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De regeling (Revi) behorende bij het Bevi geeft standaard veiligheidsafstanden voor LPG-tankstations. Het invloedsgebied is 150 meter groot. Daarnaast geeft de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen effecten ongeval een effectgebied van 160 meter. Gelet op de afstand tot het plangebied is deze risicobron niet relevant.

Op circa 900 meter van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Een LPG-tankstation is een categoriale inrichting volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit houdt in dat er standaard veiligheidsafstanden gelden. Het invloedsgebied van een LPG-tankstation is 150 meter. De Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations geeft een effectafstand van 160 meter. Beide afstanden reiken niet tot het plangebied waardoor deze risicobron voor externe veiligheid niet relevant is.

Overige inrichtingen

Overige inrichtingen liggen op een grotere afstand dan bovengenoemde inrichtingen. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren of invloedsgebieden van deze inrichtingen over het plangebied. Er zijn geen inrichtingen die een belemmering vormen voor het beoogde plan.

Mobiele risicobronnen

N317: A18/N317 (A18 afrit 4 Doetinchem Oost) - Dinxperlo (grens Duitsland) wegvak G76

Op circa 1.100 meter vanaf het plangebied is de N317 gelegen. Deze basisnetroute wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en valt onder de werkingssfeer van het Bevt en de Regeling Basisnet. Conform Regeling basisnet en Beleidsregels EV-beoordeling tracebesluiten worden LF1 en LF2 (brandbare vloeistoffen) over deze route vervoerd. Het invloedsgebied wordt bepaald door deze brandbare vloeistoffen en is conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) 45 meter. Het invloedsgebied reikt hiermee niet tot het plangebied waardoor deze risicobron niet relevant is in het kader van externe veiligheid.

Hogedrukaardgasleiding: N-569-80

De hogedrukaardgasleiding N-569-80 van de Nederlandse Gasunie ligt op circa 2.000 meter van het plangebied. De leiding heeft een diameter van 9 inch en een druk van 40 bar. Een dergelijke buisleiding heeft een 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van 95 meter. Dit reikt niet tot het plangebied en is hiermee niet relevant in het kader van externe veiligheid. Overige buisleidingen liggen op grotere afstand en zijn ook niet relevant.

Beoordeling VNOG

Zoals benoemd in paragraaf 3.3.3, is het plangebied gevoelig voor een overstroming vanuit de Oude IJssel (worst case). Aangenomen mag worden dat een overstroming ter plaatse de gehele straat zal treffen. Met een overstroming van die omvang en geringe capaciteit van hulpdiensten is het merendeel van de mensen op zichzelf aangewezen om zich in veiligheid te brengen. Dat geldt niet alleen voor evacuatie, maar ook wanneer daadwerkelijke redding aan de orde is. Aangezien het voorgenomen plan beoogt vier levensloopbestendige woningen te realiseren ten behoeve van de doelgroep senioren, impliceert dat dat er minder of verminderd zelfredzame mensen de toekomstige bewoners zijn. Het stimuleren van aandacht voor risico-communicatie, zelfredzaamheid (bijvoorbeeld vluchten naar de eerste verdieping in het hoofdgebouw) en burgerparticipatie voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen is dan ook zeer belangrijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'. In de waterparagraaf in de toelichting moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

Toetsing

Waterhuishoudkundige analyse

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2023 een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd voor het plangebied. Deze analyse is in december 2023 aangepast naar aanleiding van het verkegen advies van het waterschap. Het onderzoek is als Bijlage 13 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie zal de verharding op basis van het ontwerp (zie paragraaf 2.3) circa 830 m² betreffen, zie hiervoor navolgende tabel. Gezien het terrein in de huidige situatie onverhard is zal de verharding met circa 830 m² toenemen.

Toekomstige situatie	Oppervlakte (in m ²)
	totaal plangebied
Tuin (circa 325 m ²)*(A)	Circa 160
Daken woningen en schuurtjes	Circa 290
Parkeerplaatsen	Circa 90
Verharding inritten, toegang voordeur, toegang achterdeur	Circa 290
<i>Subtotaal verhard</i>	<i>Circa 830</i>
Tuin (circa 320 m ²)*(A)	Circa 160
Groenstrook zuid- en oostzijde	Circa 140
Groenstrook achter tuinen	Circa 10
<i>Subtotaal onverhard</i>	<i>Circa 310</i>
Totaal oppervlak plangebied	Circa 1.140

Tabel 3: Mate van (on)verharding plangebied toekomstige situatie

Bergingsopgave

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zal er circa 830 m² verhard oppervlak gerealiseerd worden. Aangezien het plangebied in de huidige situatie geheel onverhard is, geldt voor het planvoornemen een (statische) waterbergingsopgave van minimaal circa 66 m³ (830 m² x 80 mm). Hierbij wordt opgemerkt dat een deel van de verharding gerealiseerd wordt in de berm van de Bongersstraat, in eigendom van de gemeente Oude IJsselstreek. Deze verharding is daarom niet meegenomen in de bergingsopgave. De wijze van realisatie van de berging is opgenomen in de rapportage van Bijlage 13.

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te herontwikkelen. Voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan is een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd. Samengevat blijkt uit de analyse dat:

- De bodemopbouw van het plangebied voornamelijk uit matig grof zand met in de ondergrond grind bestaat;
- Het maaiveld van het plangebied globaal gelegen is op een hoogte van gemiddeld circa 14,9 m +NAP;
- Het maaiveld van de Bongersstraat globaal gelegen is op circa 15,3 m +NAP;
- Er geen betrouwbare gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied is vast te stellen;
- Op basis van de tijdens het bodemonderzoek vastgestelde grondwaterstanden wel verwacht wordt dat op basis van de huidige maaiveldhoogte voldaan wordt aan de ontwateringseis;
- De infiltratie van hemelwater op basis van de beschikbare informatie binnen het plangebied als 'kansrijk' wordt bestempeld. Dit met uitzondering van de humeuze bovengrond ter plaatse van de berm. Hier zal waarschijnlijk bodemverbetering noodzakelijk zijn;
- Op basis van het beleid van de waterschap circa 66 m³ water geborgen dient te worden;
- Deze berging gerealiseerd zal worden door het verlagen van de groenstroken aan de achterzijde van het pand, het toepassen van waterpasserende verharding, het aanbrengen van grof (cunet)zand onder de parkeerplaatsen en het aanbrengen van infiltratiekratjes;
- Dat na de bouw van de 4 woningen rekening gehouden dient te worden met een DWA (droogweerafvoer) piekbelasting van naar inschatting circa 0,11 m³ per uur.

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

De uiteindelijke wijze van berging dient afgestemd te worden met de gemeente Oude IJsselstreek en het

waterschap.

In overleg met de gemeente dient bepaald te worden waar het vuilwater exact geloosd kan worden en dienen huisaansluitingen te worden aangevraagd. Ook de realisatie van een noodoverloop vanuit het plangebied richting de Bongersstraat zal nog besproken moeten worden.

Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden.

Op basis van onderhavige analyse kan geen specifieke uitspraak gedaan worden over de infiltratiecapaciteit en de GHG binnen het plangebied. Buro Ontwerp & Omgeving adviseert om ter plaatse een infiltratieonderzoek uit te voeren. Indien ondergrondse infiltratie wordt aangebracht kan het, afhankelijk van de beoogde maaiveldhoogte en diepte van de voorzieningen, wenselijk zijn de GHG in beeld te brengen.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de Watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. De Watertoets is te vinden als bijlage in de waterhuishoudkundige analyse (zie Bijlage 13).

Op basis van de ingevulde Watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt. Hiervoor wordt de normale procedure in gang gezet en is er vervolgens in oktober 2023 advies verkregen van het waterschap. Over het algemeen heeft het waterschap kunnen instemmen met de uitgevoerde waterhuishoudkundige analyse in het plangebied. Wel heeft het waterschap geadviseerd om de wijze van hemelwaterberging nader toe te lichten en op te nemen in deze paragraaf 4.10. Dit advies is vervolgens uitgewerkt in voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

Verkeer

De realisatie van de vier woningen in het plangebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgaande van (worst case) 4 keer 'Koop, appartement, duur', met de verstedelijkingsgraad 'Weinig stedelijk' en het gebiedstype 'Rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen respectievelijk gemiddeld 7,4 per woning per dag. Dit betekent dat met de realisatie van de ontwikkeling in totaal 29,6 verkeersbewegingen per dag tot stand komen.

De woningen worden ontsloten op de Bongersstraat. De Bongersstraat is voor het zuidoostelijke gedeelte van de kern Uift een belangrijke doorgaande weg. Deze straat heeft dan ook voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan 2012 - 2020 (GVVP) van de gemeente Oude IJsselstreek. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van vier woningen in de categorie 'Woning duur' in 'Rest bebouwde kom'. Hiervoor wordt een parkeernorm van maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In totaal zijn er 8,8 parkeerplaatsen nodig in het plangebied. Binnen het plangebied worden in totaal 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen gelegen aan de voorzijde, vier parkeerplaatsen gelegen aan de achterzijde en drie parkeerplaatsen gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernorm uit het GVVP.

Op navolgende afbeelding zijn de parkeerplaatsen in het plangebied in de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 18: Parkeren plangebied in toekomstige situatie

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.12 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

Toetsing

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied zal een KLIC-melding worden gedaan om inzicht te krijgen in de mogelijk overige aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Toetsing

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als Bijlage 14 bijgevoegd. Op grond van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan 'Kom Ulft, locatie Ph. P. Cappettilaan 19' kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

Het bestemmingsplan bestaat uit de onderdelen toelichting, regels en verbeelding, waarbij de planregels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten plus de interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Ook de bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daarnaast bevat het bestemmingsplan nog de verbeelding. Dit is een digitale kaart waarop alle relevante bestemmingen en aanduidingen binnen het plangebied zijn weergegeven.

De regels zijn onderverdeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels:

- Hoofdstuk I: inleidende regels, wat de begrippen en wijze van meten bevat;
- Hoofdstuk II: bestemmingsregels. De bestemmingen moeten op alfabetische volgorde worden opgenomen. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en gebruik;
- Hoofdstuk III: algemene regels. Dit zijn de regels die gelden voor alle bestemmingen, bijvoorbeeld algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk IV: overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Bestemming 'Groen'

Binnen de bestemming 'Groen' is het structurele groen van het plangebied geregeld. In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (twee bergingen en nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, en dergelijke) ten behoeve van de bestemming en eromheen gelegen openbaar gebied.

Bestemming 'Tuin'

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de aangewezen gronden bestemd voor tuinen, wegen en paden, erkers en erfafscheidingen en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en voor erf- en terreinafscheidingen zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Bestemming 'Wonen'

De gronden waar de nieuwe woning gesitueerd zullen worden, worden bestemd als 'Wonen'. Dit geldt tevens voor de gronden achter de voorgevelrooilijn van de woningen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Van de gebouwen binnen deze bestemming

mag 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m² gebruikt worden voor een aan huis gebonden beroep.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bestemming is één bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming moeten ter plaatste van de aanduiding 'gestapeld' woningen gestapeld worden gebouwd. Daarnaast mogen er bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings gebouwd. Op de verbeelding is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) en overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) zijn, onder voorwaarden, ook toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

In de regels van de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een bedrijf aan huis. Voor de afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat deze kan worden verleend.

Overige regels

Naast de bestemmingen en de genoemde algemene aanduidingsregel bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure en mogelijke planschade, op de initiatiefnemer worden verhaald. In de anterieure overeenkomst zijn tevens afspraken over het beoogde woningbouwprogramma gemaakt. Gelet op het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. Bro heeft er voor voorliggend bestemmingsplan vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel, de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland en de Omgevingsdienst Achterhoek.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het plan door de initiatiefnemer voorgelegd aan de directe omwonenden (eigenaren van aangrenzende percelen Bongersstraat 35 en 37 en eigenaar perceel overzijde Bongersstraat 90) om het proces van de inspraak/omgevingsdialoog zo goed mogelijk uit te werken (conform artikel 3.1.6. Bro). Hierbij is de voorgenomen ontwikkeling met schetsontwerpen gepresenteerd en toegelicht. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op het plan, waardoor er geen planinhoudelijke wijzingen hebben plaatsgevonden binnen de planontwikkeling.

Vervolgens is afgesproken met de directe omwonenden dat het concept van het ontwerpbestemmingsplan omtrent de voorgenomen planontwikkeling wordt ingediend bij de gemeente Oude IJsselstreek en dat men verder op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen gedurende het traject van de planvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan (conform afdeling 3.4 Awb) heeft in de periode van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding voor het maken van ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn in Bijlage 15 opgenomen.

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

