



## Toelichting

Ontwerpbestemmingsplan 'Veldstraat ongenummerd Ulft'

Locatie: plangebied afgesplitst van percelen Bongerstraat 60 en Veldstraat 31B.

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldende plannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Toekomstige situatie	9
3. Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4. Haalbaarheid	28
4.1 Bodem	28
4.2 Archeologie & Cultuurhistorie	28
4.3 Flora en fauna & stikstofdepositie	28
4.4 Geluid	31
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Bedrijven en milieuzonering	33
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Water	35
4.9 Parkeren en verkeer	39
4.10 Kabels en leidingen	40
4.11 Milieueffectrapportage	40
5. Juridische planopzet	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Dit bestemmingsplan	43
6. Uitvoerbaarheid van het plan	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

## Bijlagen:

Bodemonderzoeken, bureau Lycens, rapportnr. 2020-0382 d.d. 13 01 2021 en 2022-0513 d.d. 07 09 2022;  
Quickscans flora en fauna, Staring Advies, rapportnr. 2179 d.d. 18 12 2020 en 2483 d.d. 03 10 2022;  
Nader onderzoek flora en en fauna, bureau Lycens, rapportnr. 2023-0138 d.d. 10 11 2023;  
Archeologisch onderzoek, bureau Hamaland, rapportnr. 202965, fase 1, d.d. 06 10 2020 en fase 2, d.d. 17 10 2022;  
Akoestisch onderzoek, K+ adviesgroep, rapportnr. Rm200655aaA0.quro d.d. 25 11 2020;  
Stikstofberekening, bureau Lycens, rapportnr. 2023-0138 d.d. 23 10 2023;  
Onderzoek parkeerbalans, Planburo Oosterink, rapportnr PBO230509.1 d.d. 09 05 2023;  
Erfinrichtingsplan/Basisgroen-plankaart A3, Planburo Oosterink, 13 03 2023.  
Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

## Colofon



Opdrachtgever	: Particulier (PM)
Project	: Bestemmingsplan Veldstraat ongenummerd Uift
Datum	: 21 februari 2024
IMRO	: NL.IMRO.1509.BP000217-VA01 Uift, Veldstraat ongenummerd
Rapportnummer	: PBO22092901.5

# Toelichting

## Bestemmingsplan Veldstraat ong., Ulft

### 1. Inleiding

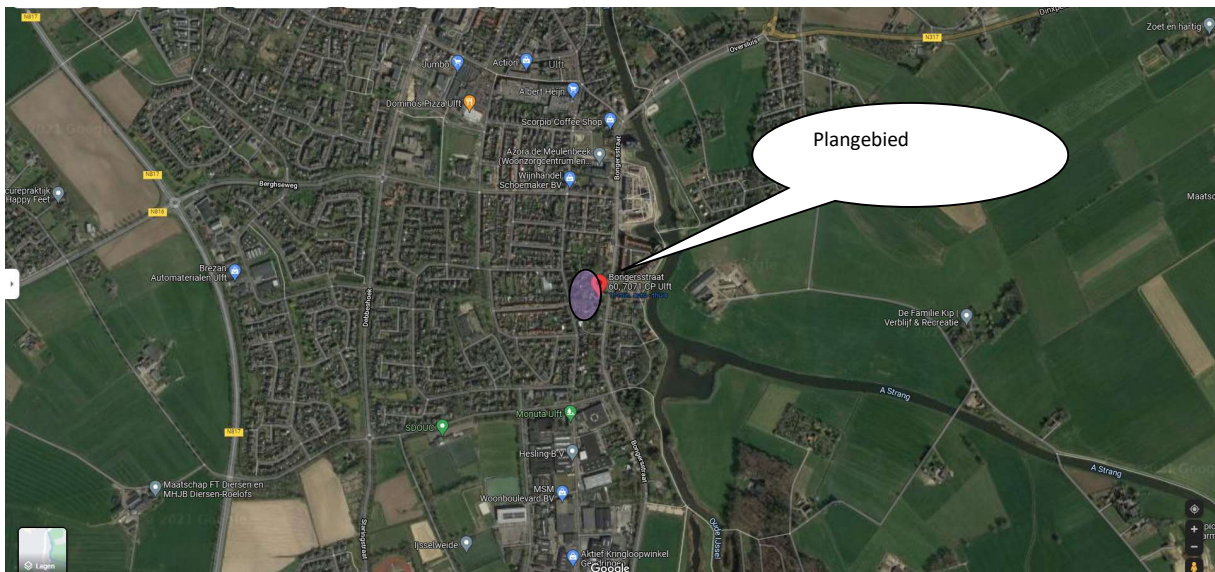
#### 1.1 Aanleiding

Aanleiding is het verzoek van twee particulieren voor de realisatie van twee levensloopbestendige woningen (LLB woningen) aan de Veldstraat. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten in principe mee te werken aan de bouw van twee levensloopbestendige woningen. Hiervoor is het onderhavige bestemmingsplan 'Ulft, Veldstraat ongenummerd' opgesteld.

Deze toelichting beschrijft waarom de plannen inpasbaar zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

#### 1.2 Ligging Plangebied:

Het plangebied ligt aan de Veldstraat/Bongersstraat 60 in Ulft, kadastraal nummer 8276 sectie T. Het betreft een gedeelte van de tuin achter nr. 60, af te splitsen en te ontsluiten vanaf de Veldstraat (west) én een afgesplitst deel van Veldstraat 31b, kadastraal perceel 8281. Het plangebied ligt tussen de huisnummers 31 a en b.

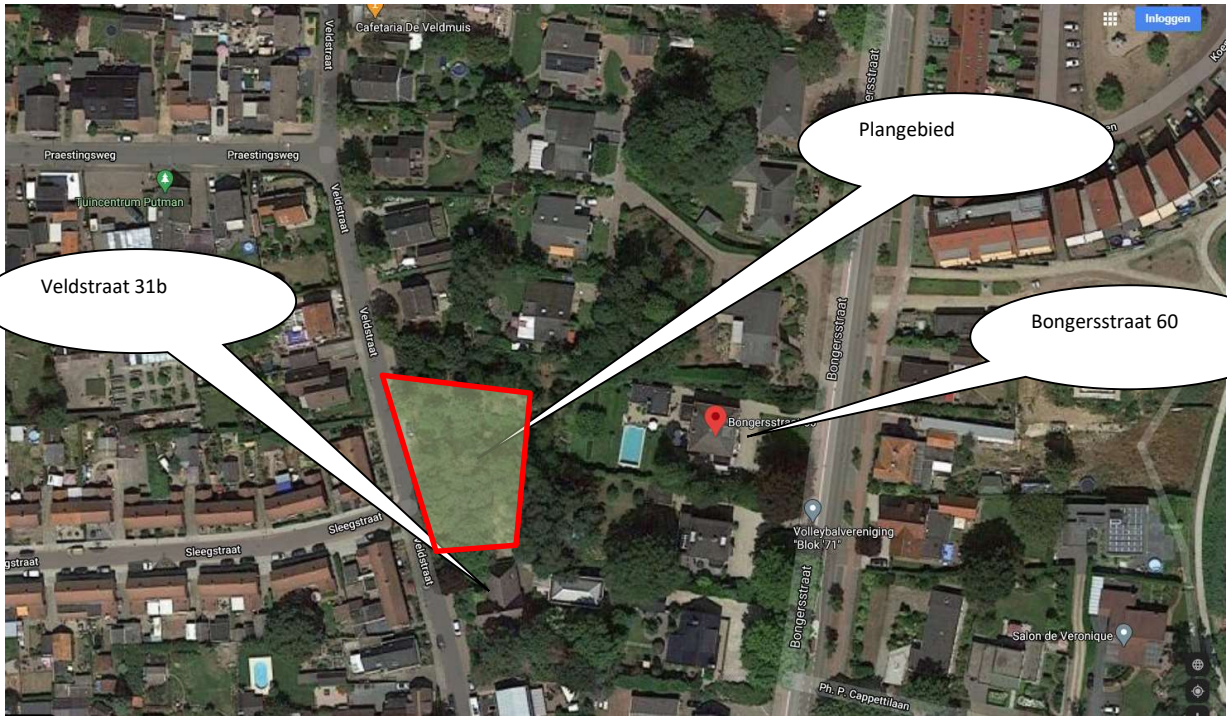


Lokale situering plangebied Veldstraat ong. Ulft

Bron: Google Maps.

Het plangebied ligt in de woonbuurt Ulft-Oost ten zuiden van het centrum van Ulft.





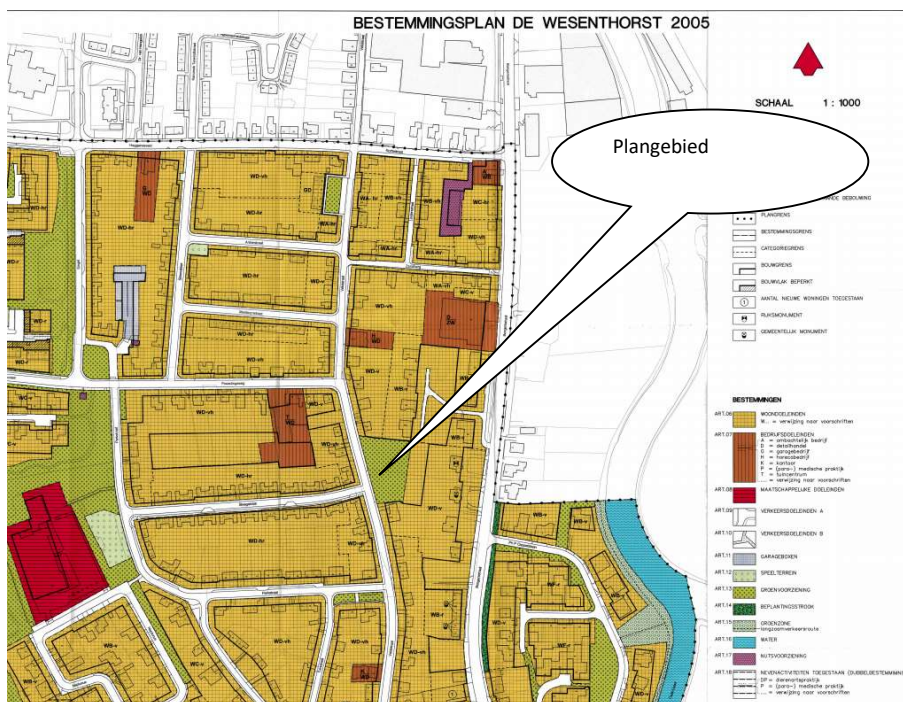
Lokale situering Plangebied Veldstraat ong. Ulfth

Bron: Google Maps

Het plangebied betreft een af te splitsen gedeelte van de achtertuin van Bongersstraat 60 in Ulfth aan de Veldstraat (west) én een tuindeel ten noorden van Veldstraat 31b.

### 1.3 Geldende plannen:

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Wesenthorst 2005", geheel onherroepelijk d.d. 23 november 2005.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijke Plannen

Het plangebied heeft de bestemming "Groenvoorziening". Dit suggereert een openbaar groengebied, het betreft echter een achtertuin behorend bij de percelen Bongersstraat 60 en een tuindeel ten noorden van Veldstraat 31b. Deze percelen zijn in particulier eigendom.

## **ARTIKEL 13. GROENVOORZIENING**

### **DOELEINDEN**

1. De op de plankaart voor "Groenvoorziening" aangewezen gronden en de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken zijn bestemd voor:
  - a. groenvoorzieningen;
  - b. voetpaden;
  - c. infiltratievoorzieningen voor hemelwater.

### **BEBOUWING**

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. zitbanken, toestellen voor sport en spel, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
  - b. erfafscheidingen en (keer)muren;
  - c. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden.
3. De hoogte van de in lid 2 genoemde bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat voor erfafscheidingen en (keer)muren de hoogte maximaal 1 m mag bedragen en de hoogte van lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen.

Uitsnede regels bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005'

Bron: Ruimtelijke Plannen

In de bestemming "Groenvoorziening" is woningbouw niet toegestaan.

### **Conclusie:**

De initiatieven voor 2 woningen voor het plangebied Veldstraat zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan in de bestemming "Groenvoorziening". Het college van Burgemeester en Wethouders is bereid haar medewerking te verlenen aan de procedure en zal het ontwerpbestemmingsplan aanbieden aan de gemeenteraad voor vaststelling.

### **1.4 Leeswijzer:**

In deze toelichting worden achtereenvolgens beschreven:

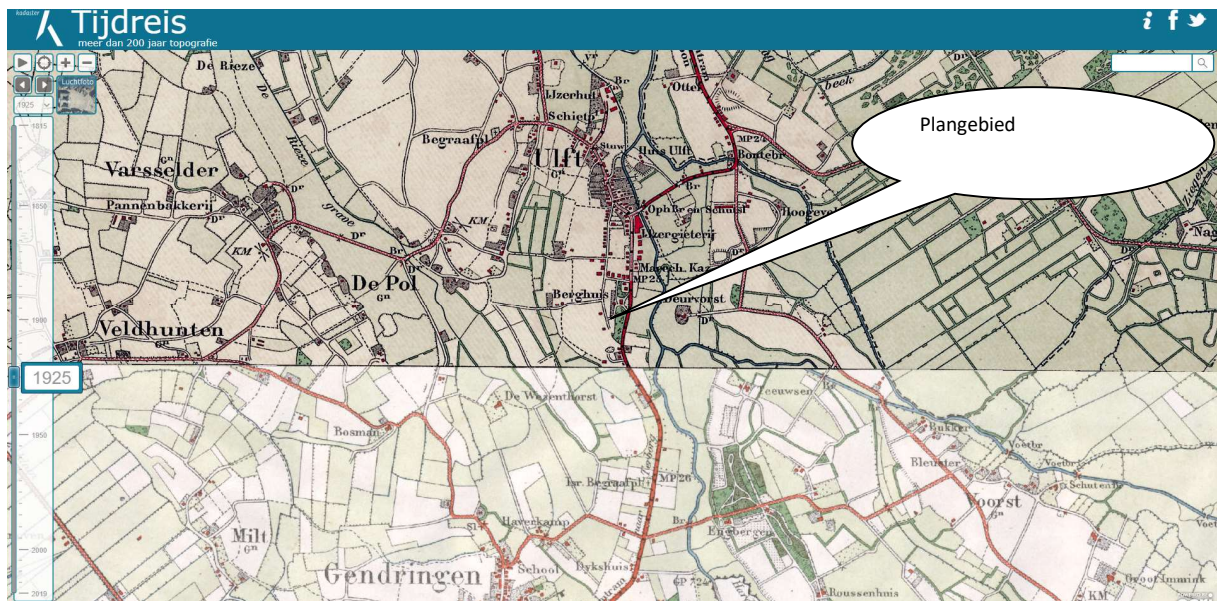
- Hoofdstuk 2, een beschrijving van het plan, zowel bestaande als nieuwe situatie;
- Hoofdstuk 3, beleid van de verschillende overheden en de toetsing aan dit beleid;
- Hoofdstuk 4, de omgevingsaspecten met milieuonderzoeken en toetsing;
- Hoofdstuk 5, de onderbouwing van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.





## 2. Beschrijving van het plan

### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur



Situatie 1925

Bron: Tijdreis (kadaster)



Villa Berghuis

Bron: Drimble

Het plangebied ligt aan de Veldstraat direct ten zuiden van de voormalige villa "Berghuis" op de hogere oeverwal met rivierduin van de Oude IJssel. De oeverwal lag ca. 4 m. hoger dan de omgeving. Op de oeverwal was een bosachtige beplanting aanwezig. De Bongersstraat en de Veldstraat (randweg langs de velden van de Wesenthorst) zijn nog herkenbaar als oorspronkelijke linten van ontsluiting richting Gendringen en lopen aan weerszijden van de duintop op de oeverwal. De villa "Berghuis" is geleidelijk in verval geraakt en rond 1974 gesloopt.



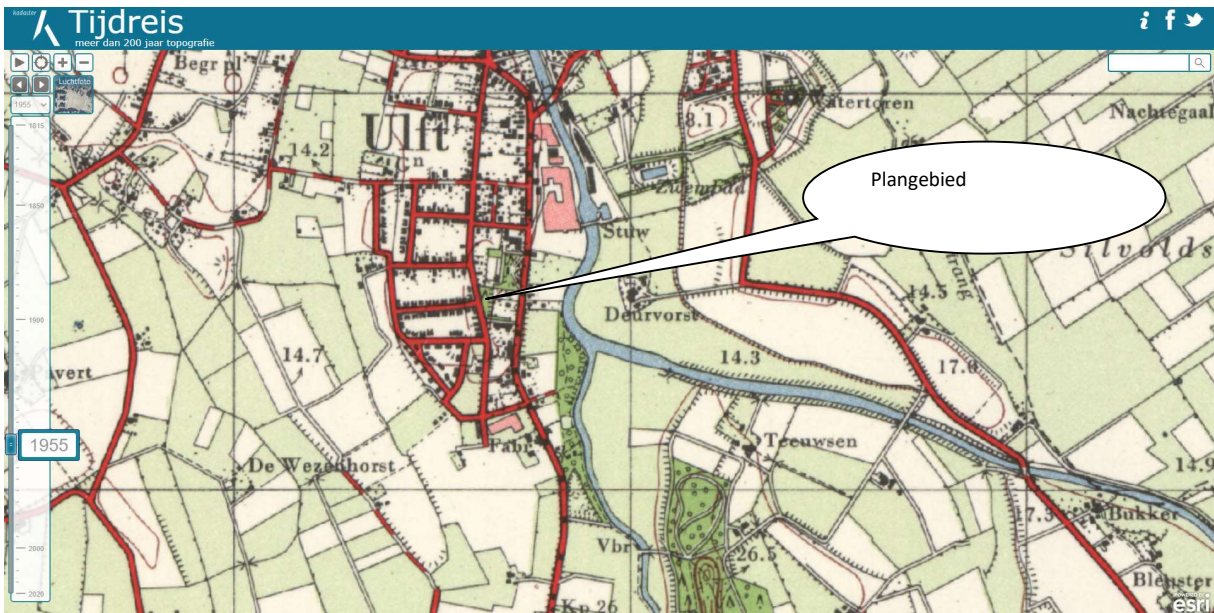
Op de oeverwal werden vanaf de twintiger jaren van de vorige eeuw meer villa's gebouwd voor de "gegoede burgerij". Ook de villa "Nieuw Bijdorp" van Bongersstraat 60 werd in die periode gebouwd (1923). De bosachtige aanplant op de oeverwal is geleidelijk ongevormd tot tuinen. Deels oude monumentale bomen zijn hier nog restanten van. Ook langs de Bongersstraat staan oude beuken.



Villa "Nieuw Bijdorp" Bongersstraat 60 (af te splitsen kaveldeel)

Bron: Streetview

Het "ijzerdorp" Ulft heeft in de zeventiger jaren een forse groei doorgemaakt waarin het agrarische dorp met ijzerindustrie samen met buurdorp Gendringen en buurtschap Oer is gegroeid tot een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel.

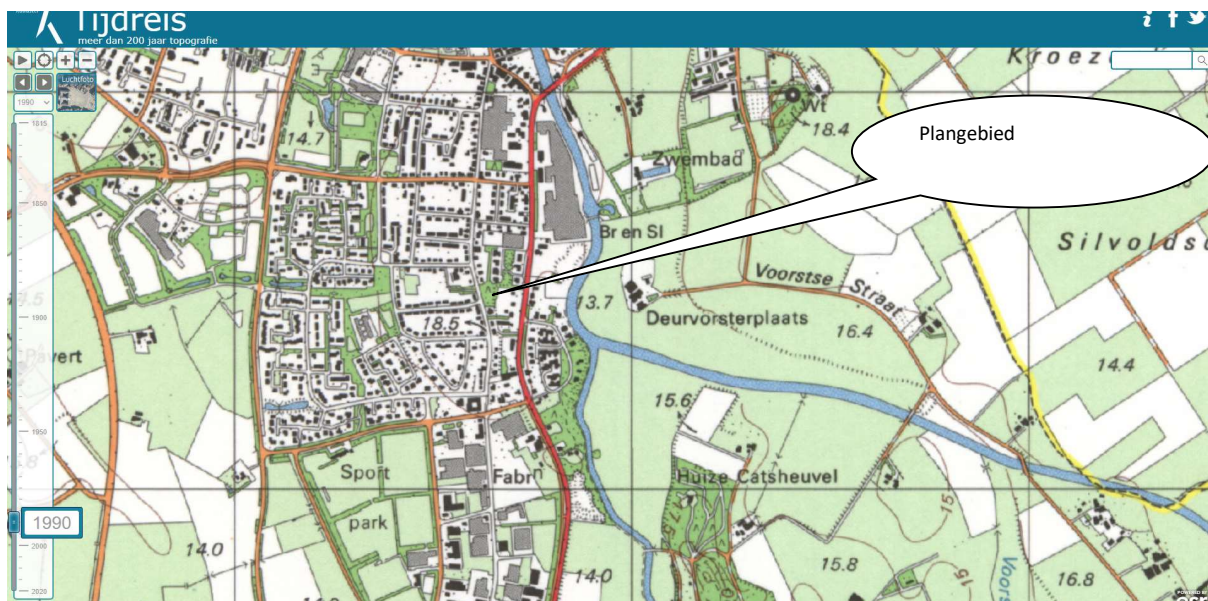


Situatie 1955

Bron: Tijdreis (kadaster)

Rond 1955 is de oudste dorpsuitbreiding Wesenthorst ten westen van het plangebied gerealiseerd. Dit was een strakke rechtlijnige blokverkaveling. In de tachtiger jaren vond verdere uitbreiding plaats aan de Dierenriem en omgeving en met nieuwbouwbuurten langs de nieuwe dorpsontsluitingsweg Debbeshoek door de lager gelegen velden van de Wesenthorst tussen Ulft en Gendringen.



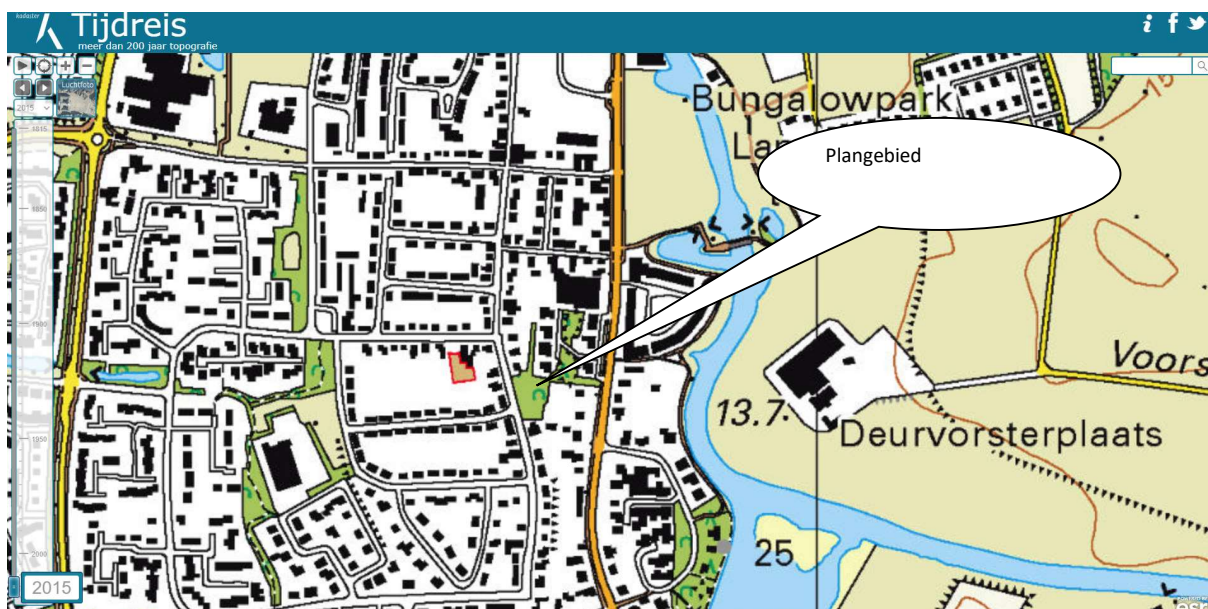


Situatie 1990

Bron: Tijdreis (kadaster)

## 2.2 Huidige situatie:

Het plangebied betreft het westelijke deel van de bostuin van Villa “Nieuw Bijdorp” welke doorloopt tot aan de Veldstraat én een deel ten noorden van de woning Veldstraat 31b. Aan weerszijden van deze tuinen staan woningen in een lint langs de Veldstraat. Dit deel van de tuinen is deels begroeid met bomen en sierheesters (veelal laurier en hulst). De bomen staan vooral in de rand (zie ook paragraaf 2.3).



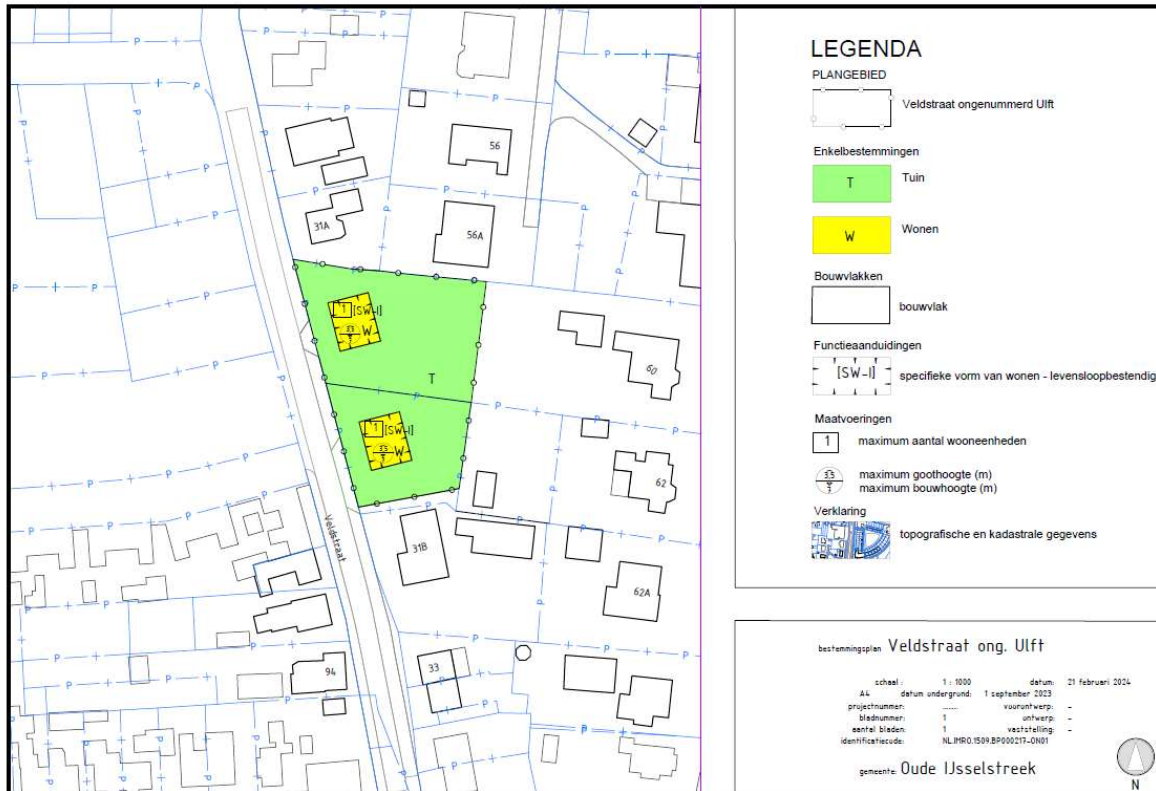
Het plangebied ligt in de woonwijk Wesenthorst. Het is een woongebied met gemengde inrichting van rijen woningen ten westen van het plangebied uit de vijftiger jaren en villa's op de oude hogere oeverwal tussen Veldstraat en Bongersstraat. Rond het plangebied waren oorspronkelijk bedrijfsactiviteiten zoals de voormalige ijzergieterij van Beckers en Bongers tussen Oude IJssel en de oeverwal. Dit gebied is inmiddels al decennia omgevormd tot woongebied. Alleen ten noorden van



het plangebied zijn nog restanten van bedrijvigheid aanwezig. Het grondgebruik rond het plangebied is geheel woongebied, woningen en tuinen en openbare ruimte met wegen, parkeren en groen.

### 2.3 Toekomstige situatie:

Het initiatief betreft bouwplannen voor twee levensloopbestendige woningen in gedeelten van de tuinen met bestemming "Groenvoorziening". Deze tuindelen worden als kadastraal perceel afgesplitst.



Verbeelding bestemmingsplan Veldstraat ong. Ulfth (verkleind)

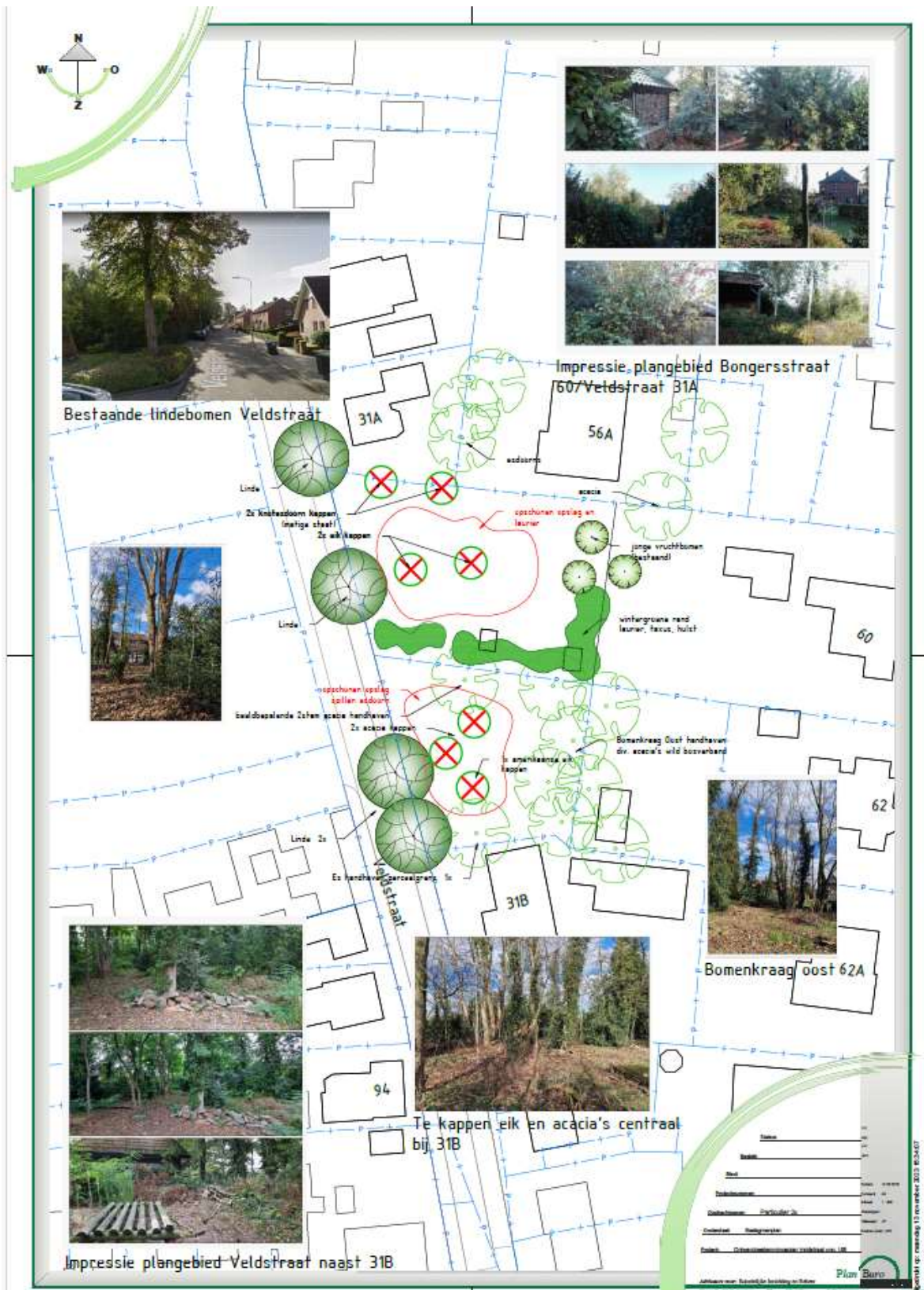
bron: Planburo Oosterink

De gemeente Oude IJsselstreek zet in op meer variatie in woningaanbod en levensloopbestendige woningen hebben daartoe de prioriteit. Op die wijze geeft een woonsituatie geen aanleiding tot verhuizen voor bewoners op latere leeftijd. De kavels in dit plan zijn relatief beschouwd groot. Om die reden worden de bouw mogelijkheden in dit plan beperkt middels opname van een bestemming 'Tuin' waarin bebouwing wordt uitgesloten. De woningen voegen zich in het lint van woningen langs de Veldstraat en de rooilijn van belendende woningen. De woningen worden ontworpen als 'levensloop bestendige woningen' waarbij sprake is van een compleet woonprogramma op de begane grond (incl bad- en slaapkamer). De aard van de woningen is geregeld in de regels bij dit bestemmingsplan. Het voetoppervlak van de woningen is gebaseerd op het woonprogramma en mede afgestemd op schaal en oppervlakte van belendende woningen langs de Veldstraat. De woningen worden primair ontwikkeld voor de doelgroep senioren. Het woonconcept is gebaseerd op gebruiksgemak en toegankelijkheid.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Door de aanleg van de inritten komen 2 parkeerplaatsen in de straat te vervallen. Dit vormt geen belemmering gelet op de beschikbare parkeerruimte in de straat (zie ook paragraaf parkeren 4.10).

De woningen worden ingepast centraal op de af te splitsen delen van de tuinen met behoud van de waardevolste bomen en heesterbeplantingen in de rand van het perceel (zie verkleinde kaart hierna

en bijlage basisgroen-plankaart). Het behoud van de waardevolle bomen is een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan en dit regelt dat de beeldbepalende bomen in de rand van het plangebied blijven behouden alsmede de groene setting van de kavels als geheel.



Erfinrichtingsplan/Basisgroen-plankaart inpassing tuinpercelen (verkleinde plankkaart) bron: Planburo Oosterink (A3 1 op 500 op bijlage)



Hiervoor zijn ook behalve quickscan flora en fauna een nader onderzoek uitgevoerd ten aanzien van bewoning en gebruik van de bomen voor vleermuizen en roofvogels. Daarmee is sprake van een zorgvuldige inpassing met aandacht voor de historische situatie op de beboste oeverwal. De gemeentelijke bomen in de berm van de Veldstraat blijven staan. Het perceel wordt opgeschoond van diverse onderstandige opslag van esdoorns en laurier. Langs de weg wordt het oude gaswerk vervangen door een lage haag. Door de aanplant op de perceelgrens en de open, hogere ligging van de woning op de oeverwal ontstaat een accent voor de geomorfologische situatie met reliëf in het plangebied.

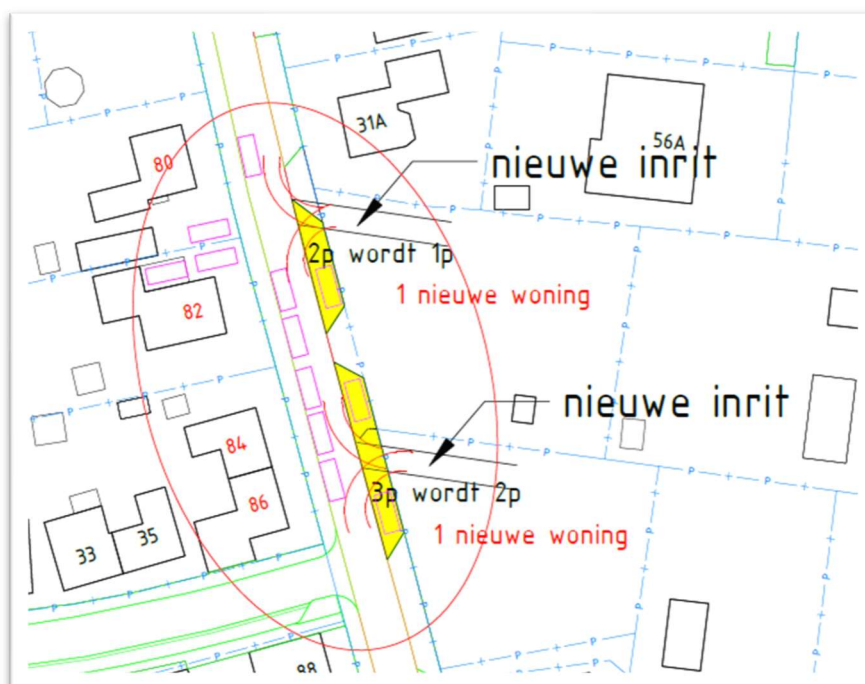
### Conclusie:

De herbestemming van het tuinperceel en de inpassing van de bouwplannen voor het plangebied Veldstraat tussen bestaande woningen langs de Veldstraat passen in een goede ruimtelijke ordening met inpassing op de hogere oeverwal in een groene tuinkavel met behoud van waardevolle opstanden en in de lijn van het stedenbouwkundige patroon langs de Veldstraat.



Huidige situatie met dicht begroeide plangrens langs de Veldstraat met gashek (in rood de nieuwe inritten)

bron: Google streetview



Fragment uit parkeeronderzoek

## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid:

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaerwegen.

#### **Toetsing**

Voor de ontwikkeling van het bouwplan voor het onderhavige plangebied, staat (indirect) in de NOVI het volgende wat van invloed is: **De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma**. In onderhavig geval gaat het dan om de Regionale woonagenda 2015-2025 en aanpassing daarvan als gevolg van de regionale notitie kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Barro zijn regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Strategisch relevante delen van het Barro zijn opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.



De Nationale belangen in het Barro zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

**Beoordeling initiatief:**

Het initiatief voor de bouw van twee woningen beïnvloedt geen van deze Nationale belangen. Het inpassen van een woning binnen bestaand bebouwd gebied is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente.

**Conclusie:**

Ten aanzien van het Barro zijn er geen voorwaarden voor het initiatief.

**3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels gesteld voor ruimtelijke projecten. Artikel 3.16 lid 2 gaat over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is dat een goede ruimtelijke ordening plaatsvindt door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De wettekst van artikel 3.16 lid 2 Bro is per 1 juli 2017 aangepast, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De drietrapsstructuur is losgelaten en de termen 'actueel' en 'regionaal' uit de voormalige eerste trede zijn geschrapt. Artikel 3.16 lid 2 Bro, oftewel de Ladder voor duurzame verstedelijking, luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat centraal in de uitspraak van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State <sup>1</sup> op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak<sup>2</sup> gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd:

*“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.*

---

#### **Beoordeling initiatief:**

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van twaalf woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling (Ontwikkeling tot en met 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. ABRvS 16 09 2015: ECLI:NL:RVS:2015:2921 Dorpskern Annen). Aangezien het de ontwikkeling van twee woningen betreft is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals dit in het Bro wordt gedefinieerd. Het verder doorlopen van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Het initiatief voor twee woningen op het plangebied Veldstraat is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet verder hoeft te worden doorlopen. Het bestemmingsplan wordt niet beperkt of bepaald door de regels in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### **3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda**

In de Nationale Woon- en Bouwagenda 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.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties constateert dat er een enorme schaarste aan huizen is en wil de bouw bevorderen en sturing daarin geven. Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5 procent van de woningvoorraad.

Voor Gelderland zijn er netto 28.300 woningen tekort in 2031 zonder uitbreiding van de bouwplannen. Hierin is ook het bevorderen van duurzaam bouwen noodzakelijk: schoon en emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Dat laatste betekent ook dat er ook aandacht is voor een natuurlijke groene omgeving, waarin mensen zich prettig voelen en kunnen bewegen, maar die ook verkoelend kan werken of water kan opvangen in het kader van klimaatverandering. Tegelijkertijd kan een goede inrichting van het groen eraan bijdragen dat de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving weer op een acceptabel niveau komt.

---

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2014:1442 Wierden

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2017:1724



**Beoordeling initiatief:**

Het initiatief voor de bouw van twee woningen past in de ambitie om extra woningen te bouwen en in een groene setting en in duurzame bouw met aandacht voor klimaatadaptatie.

**Conclusie:**

Het initiatief past binnen de kaders van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

**3.2 Provinciaal beleid:****3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

*Energietransitie*

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

*Klimaatadaptatie*

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

*Circulaire economie*

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

*Biodiversiteit*

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrictlijn behaald.

### *Bereikbaarheid*

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

### *Vestigingsklimaat*

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

### *Woon- en leefomgeving*

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

### **Themakaarten**

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Oude IJsselstreek. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

### *Uitvoering beleid*

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Het voorliggende bouwplan heeft betrekking op Woon- en leefomgeving. Bij 'onderzoek en conclusie' is de toetsing aan dit beleid verwoord.



### **Beoordeling initiatief**

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld sluit aan op de volgende onderdelen van de visie:

- De woon- en leefomgeving.

Het initiatief zal duurzaam en circulair worden gebouwd, aardgasloos, energieneutraal en met aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen zoals, groene daken, vergroening perceel, warmtepomp en zonnepanelen. (zie ook paragraaf 2.2 en 3.2.3).

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan Veldstraat past in de ambities en beleid van de Omgevingsvisie Gelderland voor een duurzame inrichting van de bestaande bebouwde omgeving en met aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor juridische waarborg van de doorwerking van onderwerpen van beleid. De Omgevingsverordening is met de nieuwe omgevingsvisie Gaaf Gelderland opgeschoond, aangepast en aangevuld. Met betrekking tot Wonen wordt in artikel 2.2. vermeld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zie ook paragraaf 3.4.

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan 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.

### **Beoordeling initiatief:**

Het initiatief voor woningen op het plangebied Veldstraat is niet in strijd met de Omgevingsverordening. Het bouwplan is besproken met de burens en kent geen bezwaren. Waardevolle bomen blijven behouden en de tuinen blijven groen ingericht op basis van een Erfinrichtingsplan/Basis-groenplan (zie paragraaf 2.2).

Het initiatief wordt ingepast met aandacht voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte (zie paragraaf 4.4).

### **Conclusie**

De bouwplannen passen in de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Gelderland en de eisen ten aanzien van klimaatadaptatie.

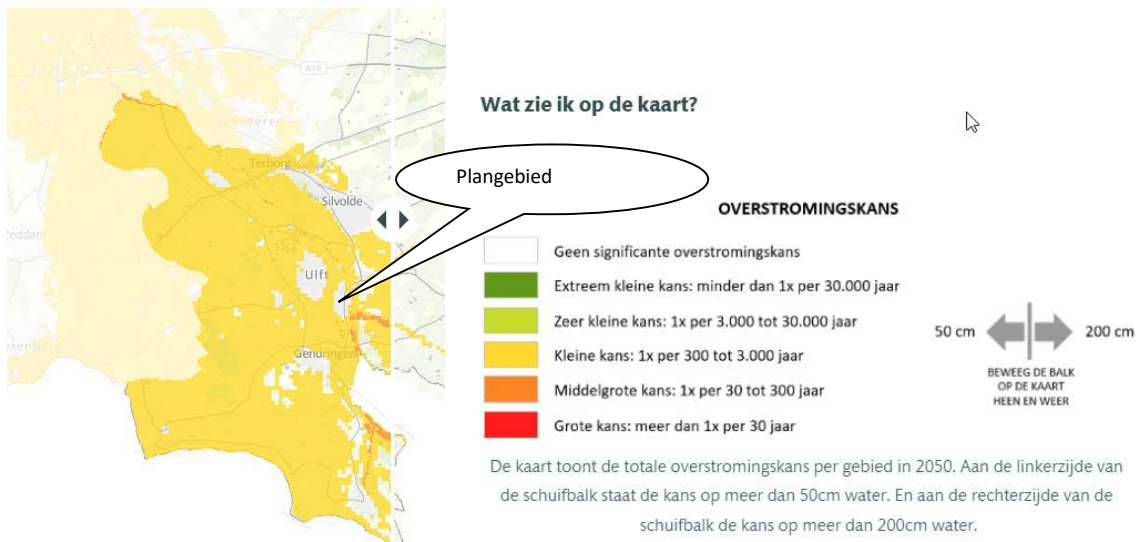
### **3.2.3 Klimaatadaptatie:**

Op basis van actualisatie 8 van de provinciale Omgevingsverordening (artikel 2.65b) wordt als instructie gegeven de maatregelen die worden getroffen ten aanzien van de risico's van klimaatverandering.

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

- Wateroverlast. Gelet op de ligging op de hogere delen van de oeverwallen van de Oude IJssel is er geen kans op wateroverlast.

- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie. Het plangebied ligt op een historische oeverwal met veel opgaand groen.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied 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. 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 geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.



Fragment klimaatatlas Oude IJsselstreek, overstroming

bron: klimaatatlas Oude IJsselstreek

### Beoordeling initiatief:

In het onderhavige plan worden de volgende maatregelen getroffen:

#### Bouwmaatregelen:

De woningen worden voorzien van een optimale isolatie ten behoeve van energiebesparing alsmede verhoging van het woongenot ter voorkoming van overlast bij perioden van hitte en koude. Tevens worden hierbij passende ventilatietechnieken toegepast (uit te werken in het bouwplan en vergunningtraject). De woningen worden "All Electric" (dus gasloos) gerealiseerd en voorzien van warmtepomp en zonnepanelen. De positie van de woningen is afgestemd op de locatie van waardevolle te behouden bomen op en rond het plangebied.

#### Conclusie

Bij het initiatief worden passende maatregelen getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen.



## 3.3 Regionaal beleid



### 3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.

#### Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven.

#### Toetsing

Het plangebied ligt in een bestaand woongebied en heeft geen invloed op het omliggende landschap buiten de woonwijk. De woningen worden ingepast met aandacht voor de groene setting op de oude oeverwal en de bestaande groenvoorzieningen.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is.

#### Toetsing:

Het bouwplan ligt niet nabij de spoorlijn Arnhem-Doetinchem-Winterswijk en andere hoofdinfrastructuur en heeft hier ook geen invloed op. Het bouwplan voegt zich in het historische lint van de wegenstructuur (Veldstraat) tussen Ulft en Gendringen.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

#### Toetsing

De initiatieven voegen zich in bestaand woongebied Wesenthorst en de bebouwing op de oeverwal.

De toekomstige bewoners maken gebruik van het lokale voorzieningenniveau.

**Conclusie:**

De initiatieven voor plangebied Veldstraat passen in de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

**3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030**

Binnen de kernen en gemeenschappen in de Achterhoek staat sterke sociale verbondenheid - Naoberschap - hoog in het vaandel. Tel daarbij de ruime, groene en gezonde leefomgeving op en het resultaat is een regio die hoog scoort op ranglijsten rondom Brede Welvaart. De gemeenten willen de positie als gelukkige regio verder versterken en voor iedereen toegankelijk houden of maken. Daarom investeren ze als marktpartijen, maatschappelijke organisaties, provincie en gemeenten samen met inwoners en andere organisaties continu in de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving. Daarbij zien de gemeenten zich de komende jaren gesteld voor een aantal uitdagende opgaven.

De Achterhoekse aanpak

De gemeenten werken samen aan de woonopgaven. Dit door samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. Dit gebeurt langs vier regionale programmalijnen met regionale beleidsdoelen en aanpak:

- 1. vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
- 2. investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- 3. de Achterhoek, een plek voor iedereen;
- 4. wonen als integrale gebiedsopgave.

De gemeenten hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. Het streven is ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar. 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 (zie bijlage 1 voor de aantallen per gemeente). De gestelde voorwaarden voor deze afspraken zijn: (1) investeringen in bereikbaarheid, (2) financiering van onrendabele toppen van huur- en koopwoningen, (3) voldoende ambtelijke capaciteit en (4) voldoende stikstofruimte.

**Beoordeling initiatief**

De bouwplannen voor het plangebied Veldstraat voldoen aan de lokale behoefte van levensloopbestendige woningen en betreffen een inbreidingsplan van twee woningem in een betaalbare uitvoering. Het initiatief past ook in de woondeal Achterhoek (zie paragraaf 3.4.5).

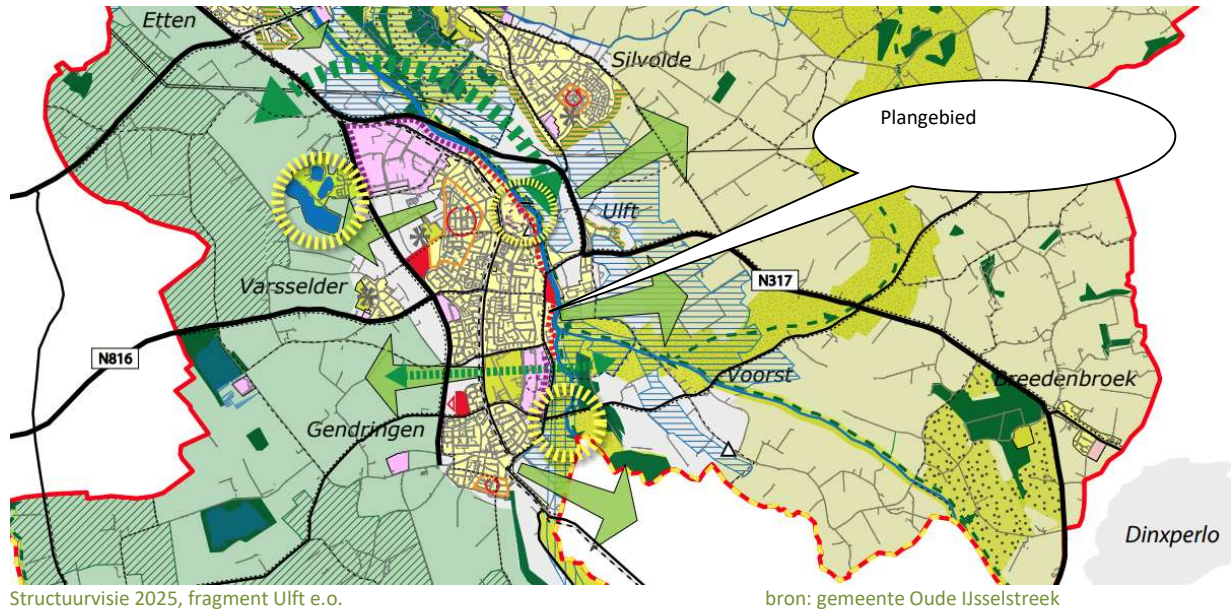
**Conclusie:**

Het bouwplan past in de Regionale woonagenda 2023-2030 en de woondeal Achterhoek.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025.



Een van de beleidspunten is de dooradering van groen in de woonomgeving, de duurzame scheiding van functies zoals wonen en bedrijvigheid en de relatie met het buitengebied. Het plangebied is onderdeel van het woongebied (geel) zonder specifieke beleidsontwikkeling.

#### Toetsing

De bouwplannen voegen zich in de wijkstructuur Wesenthorst en de overige bebouwing op de oeverwal. De plannen zijn daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar.

#### Conclusie:

De plannen voor het plangebied Veldstraat passen in de Structuurvisie 2025.

### 3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

Gezond oud worden én gezond jong zijn

Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benut 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 biedt de gemeente voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen.

Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (2017) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit wordt verder versterkt door de herontdekking van het platteland door mensen uit het westen, positieve migratiestroom en de banengroei. Waar nodig en mogelijk wil de gemeente hierop regie nemen. Zorgpartners vragen naar aanleiding van het rapport Vraag en



aanbod wonen en zorg Oude IJsselstreek (2020) ook aandacht voor beter passende woonvormen voor senioren in plaats van meer verpleeg- en verzorgingshuizen.

**Beoordeling initiatief:**

Het initiatief betreft de realisatie van twee levensloopbestendige woningen voor doorstroming van generaties. Het maatwerk plan voor de ouderen past daarom in de toekomstvisie van de gemeente.

**Conclusie**

Het initiatief past in de toekomstvisie van de gemeente.

3.4.3 Woonvisie 2018, gemeente Oude IJsselstreek

In de woonvisie 2018 heeft de gemeente haar visie ontwikkeld op de verandering in behoefte voor woningen, de woonwensen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarbij ook aandacht voor krimp van de bevolking en de veranderende wensen en eisen. De ambitie is dat de gemeente in 2030 energieneutraal is.

Senioren dienen te worden gefaciliteerd in hun zoektocht naar beter passende woonruimte wanneer de bestaande woning en tuin te groot worden of in aard niet passend zijn.

Ten aanzien van bestaande woningen gaat het ook om het toekomst-gereedmaken van de bestaande voorraad en voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid.

**Beoordeling initiatief**

Het initiatief betreft de realisatie van twee toekomstbestendige woningen en dus in beginsel bestemd voor senioren.

**Conclusie:**

Het initiatief past in de woonvisie 2018 door de ontwikkeling van een aangepaste woonvorm voor senioren en verduurzaming bestaande woningvoorraad.

3.4.4 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek.

Nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria:

1. de behoefte is aangetoond;
2. voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
3. inbreiding gaat voor uitbreiding.

De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

## Beoordeling initiatief

Het initiatief voor het plangebied Veldstraat voldoet aan de lokale behoefte van levensloopbestendige woningen voor ouderen en betreft een inbreidingsplan van twee woningen in een betaalbare uitvoering.

### Conclusie:

Het bouwplan past in de toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

### 3.4.5 Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft samen met de andere gemeenten in de regio, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en de minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijke Ordening, getekend voor de regionale woondeal.

Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Aan deze aantallen zijn randvoorwaarden verbonden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en stikstofruimte.

In deze woondeal worden afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen. De regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel zullen worden ontwikkeld middels adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. Bij goede vordering van afspraken in deze deal en gebleken behoefte aan deze extra woningen in de regio zal het gesprek over het adaptieve deel gevoerd worden, onder meer tijdens de jaarlijkse gesprekken in het kader van monitoring.

In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de Achterhoek om de realisatie van in totaal 8.390 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Woningen door corporaties	
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Aalten	750	934	219	50	251	520	140
Berkelland	875	1.220	291	39	400	730	256
Bronckhorst	1.000	1.150	305	45	310	660	306
Doetinchem	2.470	2.470	674	183	865	1.722	674
Oost Gelre	895	1.265	299	14	301	614	209
Oude IJsselstreek	1.500	2.250	452	75	484	1.011	452
Winterswijk	900	1.180	318	66	226	610	294
	<b>8.390</b>	<b>10.469</b> 125%	<b>2.558</b> 30%	<b>472</b> 6%	<b>2.837</b> 34%	<b>5.867</b> 70%	<b>2.331</b> 28%

Opgave woningbouw.

bron: regionale woondeal

### **Beoordeling initiatief**

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn tot 2030, 1500 nieuwe woningen voorzien. Deze te bouwen in een constructie met aandacht voor betaalbaarheid en maatwerk voor doelgroepen. Het initiatief voor twee levensloopbestendige woningen past in de woondeal. Er wordt gebouwd voor eigen ouderen en in een aangepast programma.

### **Conclusie:**

Het initiatief past in de woondeal.

### 3.4.6 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar woningbouwbeleid uitgewerkt op basis van de provinciale omgevingsverordening en de regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Het gemeentelijke beleid is vertaald in de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'.

Er zijn 5 typen woningbouwplannen te onderscheiden:

- 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.

Het onderhavige plangebied betreft een inbreidingslocatie. 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.

Het betreft hier het bouwen in een 'gat' van de bestaande stedenbouwkundige structuur en verdichting op een bestaand perceel met de bestemming 'wonen' .

De komende jaren is er binnen de gemeente behoefte aan circa 100 tot 150 nieuwbouw woningen per jaar. De meesten hiervan zijn bestemd voor starters en senioren. Voor de startersdoelgroep speelt vooral de betaalbaarheid van de woningen een belangrijke rol. Ook is er als gevolg van de vergrijzing behoefte aan meer levensloopbestendige woningen. De gemeente biedt graag ruimte aan woningbouwplannen waarin deze woningtypen gebouwd worden.

### **Beoordeling initiatief:**

De bouwplannen voor het onderhavige plangebied zijn voor een inbreidingslocatie in het stedenbouwkundige lint van woningen ('gat in de structuur') en in verdichting op bestaande tuinpercelen. Kavels voor levensloopbestendige woningen zijn in beginsel relatief klein. In dit geval zijn het grotere kavels en wordt daarom om die reden de mogelijkheid voor vergunning-vrije



bebouwing buiten het bouwvlak beperkt middels de bestemming 'Tuin' en een verbod om hierin te bouwen.

Het plan is levensloopbestendig ten aanzien van aard en inrichting, de woningen hebben alle voorzieningen op vloerpeil waardoor bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De woningen passen in de behoefte van 100-150 nieuwbouw woningen per jaar voor de gemeente Oude-IJsselstreek.

**Conclusie:**

Het initiatief voor plangebied Veldstraat past in het gemeentelijke woningbouwbeleid en het programma voor levensloopbestendige woningen.

3.4.7 Visie wonen en zorg 55+

Het aantal ouderen in Oude IJsselstreek neemt snel toe. Hun behoeften, wensen en beelden over ouder worden en wonen zijn divers. De meeste ouderen genieten van het ouder worden en worden ouder zonder te (willen) verhuizen. Ze zijn gehecht aan hun woning, buurt en woonplaats. Een deel van hen heeft intensieve zorg nodig in een verpleeghuis omdat het thuis niet langer gaat. Een deel wil nog een keer hun woondroom waarmaken en voorbereid zijn voor de volgende levensfase.

In de visie leidt dit tot de volgende opgave voor de samenwerkende partners in Oude IJsselstreek:

- Investeer in de bestaande woningvoorraad en in buurten en wijken waar het goed oud worden is (duurzaam, levensloopgeschikt, toegankelijk, veilig, ontmoeting, voorzieningen). De aanpassing, veilig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is de grootse opgave in de komende 20 jaar.
- Ontwikkel meer woonvariaties in mix koop en huur, grondgebonden diverse prijsklassen en betaalbare appartementen met aandacht voor behoeften (zoals ontmoeting, er toe doen, veiligheid, groen). De nieuwbouwopgave richt zich op de ouderen die:
  1. Zelf verhuizen naar een meer geschikte woning;
  2. Verhuizen naar nieuwe woonvormen zoals geclusterd wonen;
  3. Zoveel zorg nodig hebben dat de huidige woning echt ongeschikt wordt;
  4. 24-uurszorg nodig hebben.

Ambitie: Ouderen kunnen zo zelfstandig mogelijk hun eigen leven blijven leiden en deel uit blijven maken van de gemeenschap.

**Beoordeling initiatief:**

Het initiatief betreft geschikte – levensloopbestendige - woningen voor oudere bewoners die daarmee zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen omdat alle voorzieningen zoals slaapkamer, toilet en badkamer op de beganegrond zijn voorzien.

**Conclusie:**

Het initiatief past in het beleid visie wonen en zorg 55+.

3.4.8 Visie op landschap, natuur en groene kernen

Met de Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen geeft de gemeente richting aan de gewenste en noodzakelijke ontwikkeling van de groene (landschaps)structuren in zowel het buitengebied als in de kernen. Het behouden van de bestaande basiskwaliteiten van landschap en groen staan daarbij

voorop. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen binnen de gemeente voor de toekomst versterkt kunnen worden, in samenhang met de ontwikkelingen die in de komende jaren op dit landschap afkomen. De visie gaat ook in op de gewenste vergroening in de kernen en de wijze waarop groen een rol kan spelen in het vergroten van de leefbaarheid.

Op het voorliggende plangebied blijven de waardevolle bomen en heesters in de rand van het perceel behouden en vormen daarmee de basis voor een groene inpassing op de beboste oude oeverwal. Zie hiervoor ook de basisgroen-plankaart in paragraaf 2.3.

#### **Toetsing:**

De bouwplannen voor het onderhavige plangebied worden met zorg ingepast op de tuinpercelen waarbij alleen de belemmerende onderstandige bomen worden gekapt. Waardevolle bomen en heesters blijven behouden en daarmee het groene karakter van de tuinen op de oude oeverwal. De plannen belemmeren of beïnvloeden geen groene wijkstructuren. Het erfinrichtingsplan/basisgroenplan (zie bijlage en paragraaf 2.3) en de uitvoering en instandhouding hiervan, is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

#### **Conclusie:**

De bouwplannen passen in de visie op landschap, natuur en groene kernen.

#### 3.4.9 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026



Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit verhoogt het risico op wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress in dorpen, steden en in het landelijk gebied. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen als mijlpaal bepaald dat in 2050 sprake moet zijn van een klimaatbestendige inrichting van de omgeving. Hierin hebben overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

"De klimaatatlas" helpt bij het bepalen hoe we klimaatbestendig kunnen worden.

Waar kan Oude IJsselstreek droogte, wateroverlast en hittestress verwachten in 2050? Om goed voorbereid te zijn op toekomstige weersextremen hebben gemeente Oude IJsselstreek en waterschap Rijn en IJssel de klimaatatlas samengesteld. Deze atlas brengt de verwachte klimaateffecten voor 2050 op het gebied van wateroverlast, overstrooming, droogte en hitte in kaart. Op basis hiervan gaat de gemeente samen met inwoners, bedrijven en andere betrokkenen aan de slag om er voor te zorgen dat Oude IJsselstreek in de toekomst voorbereid is op deze weersextremen.

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

- Wateroverlast. Gelet op de ligging op de hogere delen van de oeverwal van de Oude IJssel is er slechts een kleine kans op wateroverlast;
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie. Het projectgebied

wordt met een nader tuinplan verder vergroend en de bestaande opgaande beplantingen geborgd;

- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied 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. 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 ligging op de hogere oeverwal voorkomt een grote kans op overstroming.

De toetsing en getroffen maatregelen worden beschreven in hoofdstuk 4.

### **Conclusie**

Het initiatief kent, mede gelet op de hogere ligging op de oeverwal van de Oude IJssel en het uit te voeren vergroeningsplan geen of zeer beperkte risico's ten aanzien van klimaatverandering.

### 3.4.10 Welstandsnota

Het welstandstoezicht is een belangrijk instrument voor de gemeente in de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Om het welstandsbeleid voor burgers meer inzichtelijk en transparant te maken wordt het welstandsbeleid uitgevoerd aan de hand van een welstandsnota. In de nota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en wordt beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvies verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per gebied is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt.

Omdat de welstandsnota van de gemeente al weer dateert van 2007 is in 2010 een begin gemaakt met een evaluatie van de nota. Praktijkervaringen, wijzigingen in landelijke regelgeving en gewijzigde inzichten hebben er toe geleid, dat de nota op diverse punten is aangepast. Door de hele nota heen is dit gepaard gegaan met administratieve aanpassingen. In hoofdlijn gaat de aanpassing van de nota om:

- wijzigingen als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)
- aanpassing van het proces van kwaliteitsborging en
- uitbreiding van de bijzondere thema's binnen het deelgebied buitengebied.

Met de aanpassingen van de nota beschikt de gemeente Oude IJsselstreek weer over een stevig fundament voor een transparant en opener welstandstoezicht.

### **Beoordeling initiatief:**

Bouwplannen voor het onderhavige plangebied worden uitgewerkt op basis van de actuele welstandseisen en getoetst door 'Het Gelders Genootschap'.

### **Conclusie:**

De bouwplannen worden uitgewerkt en vergund op basis van de welstandseisen.



## 4. Haalbaarheid



### 4.1 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

#### Onderzoek

Het onderhavige plangebied is door buro Lycens onderzocht. De rapporten met nummer 2020-0382 d.d. 13 januari 2021 en 2022-0513 d.d. 7 september 2022 zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In de bovengrond van het noordelijke deel van het plangebied is een licht verhoogd gehalte lood aangetroffen. Dit vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure. In verband met de diepte van het grondwater (5,5 – mv) is deze conform geldende normen en protocollen niet onderzocht. Dan is de situatie grondwater ook niet bepalend voor de geplande activiteiten. Ook is de situatie onderzocht ten aanzien van PFAS. In het zuidelijke plangebied zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

#### Conclusie

Er zijn geen bodemkundige belemmeringen voor het plangebied aan de Veldstraat.

### 4.2 Archeologie & cultuurhistorie

#### *Archeologie:*

De gemeente Oude IJsselstreek voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld. Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de waardenkaarten.

De locatie ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting 4 (zie bestemmingsplan, paragraaf 1.3. Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Het plangebied Veldstraat is onderzocht met een bureau- en verkennend booronderzoek door bureau Hamaland Advies. Het rapport met projectnummer 202965 d.d. 6 oktober 2020 (fase 1) en aangevuld met fase 2, projectnummer 224084, d.d. 17 oktober 2022 is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van het booronderzoek is een verstoorde bovengrond aangetoond en is de kans dat behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan nihil. Op basis van de onderzoeksresultaten is vervolgonderzoek niet nodig.

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Daarnaast dient ook de verantwoordelijk beleidsambtenaar van de gemeente Oude IJsselstreek c.q. van de Omgevingsdienst Achterhoek hiervan direct in kennis te worden gesteld.

#### *Monumenten:*

Rond het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het bouwplan schaadt dus ook geen monumenten.

#### **Conclusie:**

De initiatieven voor het plangebied passen in de woonomgeving. Er zijn geen belemmeringen voor de initiatieven ten aanzien van monumenten, cultuurhistorie en archeologische waarden.

### **4.3 Flora en Fauna & stikstofdepositie**

#### Algemeen

De Wet natuurbescherming neemt per januari 2020 de Europese regelgeving als uitgangspunt.

Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de leefomgeving.

#### Toetsing

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Binnen de stedelijke omgeving moet vooral aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en kunnen jaarrond beschermd zijn. Daarnaast zijn alle vogels beschermd tijdens de broedperiode (vanaf de bouw van hun nest totdat de jongen hun nest verlaten hebben) en mogen zij niet verstoord worden, tenzij dit niet van wezenlijke invloed is.

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing van de verbodsbepalingen worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

De kap van de bomen en/of houtopstanden zal geregeld worden binnen de toetsingskaders van de aan te vragen omgevingsvergunning.

### **Onderzoek en conclusie**

Het plangebied is middels een quickscan beoordeeld door bureau Staring Advies. De rapporten met nummer 2179 d.d. 18 december 2020 en 2483 d.d. 3 oktober 2022 zijn als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. In de t onderzoeken zijn voor het plangebied geen beschermde flora en fauna aangetroffen in het noordelijke deel. Voor het zuidelijke deel van het plangebied moet nader onderzoek plaatsvinden voor vleermuizen, ransuil, sperwer en eekhoorn. Indien uit de aanvullende inspectie blijkt dat negatieve effecten op nestlocaties van jaarrond beschermde boombewonende soorten als ransuil en sperwer en eekhoornnesten niet te voorkomen zijn is aanvullend onderzoek en eventueel ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Tevens dienen er maatregelen uitgevoerd te worden om negatieve effecten te voorkomen of te verzachten. Op basis van nader onderzoek worden conclusies getrokken en eventueel een ontheffing aangevraagd.

#### Vervolgonderzoek:

Door bureau Lycens is vervolgonderzoek uitgevoerd. Het rapport met nummer 2023-0138 d.d. 10 november 2023 is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaats in de onderzochte opgaande beplanting aanwezig is. Tevens vormt het onderzoeksgebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is er geen essentiële vliegroute aanwezig. Ook bevat het onderzoeksgebied geen nesten van roofvogels of de rode eekhoorn. Het rooien van de bomen leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

#### Uitvoering:

Bouwactiviteiten worden alleen bij daglicht uitgevoerd. Buitenverlichting blijft beperkt en er zal dan vleermuisvriendelijk licht worden gebruikt.

### **Stikstofdepositie**

De actuele drempelwaarde voor stikstofdepositie is 0,00 mol per hectare per jaar, dit voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

Voor het plangebied Veldstraat voor realisatie van 2 levensloopbestendige woningen is de stikstofdepositie berekend door bureau Lycens. Het rapport met nummer 2023-0138 d.d. 23 oktober 2023 is als bijlage toegevoegd. In zowel de bouw- als de gebruiksfase is geen sprake van overschrijding van de drempelwaarde.

### **Conclusie**

Het initiatief overschrijdt geen drempelwaarde stikstofdepositie en er zijn geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.



## 4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, *met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt*, een geluidszone en onderzoeksplicht. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

### Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

### Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar heeft een zone van 100 meter.

### Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

### **Onderzoek**

Het plangebied ligt in een woonwijk met een 30km verkeersregiem. Een geluidsonderzoek is dan in beginsel niet nodig. Door het ontbreken van bedrijfsactiviteiten en andere geluidsbronnen in de verre omgeving is er sprake van een goed woon- en leefklimaat conform de gehele woonwijk.

In overleg met het bevoegd gezag (gemeente) is afgesproken onderzoek te doen naar het verkeerslawaai als gevolg van de Bongersstraat. Dit onderzoek is uitgevoerd door bureau K+ adviesgroep. Het rapport met nummer Rm200655aaA0.quro is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen aanvullende eisen gesteld. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De spoorlijn Arnhem – Zevenaar ligt ten noorden van de Oude IJssel en Terborg op meer dan 5 km. Railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

Het onderhavige bouwplan voor het plangebied ligt in een woonwijk en ver van industrie en bedrijven. De meest nabije bedrijven liggen op bedrijventerrein IJsselweide op meer dan 500 m. ten zuiden van het plangebied.

**Conclusie:**

Er zijn geen belemmeringen voor het plangebied ten aanzien van de Wet geluidhinder.

**4.5 Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

**Onderzoek**

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16,4
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Een klein plangebied zoals het onderhavige draagt niet bij aan een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

Bouwplannen voor het plangebied kunnen worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

In het voorliggende geval betekent dit dat moet worden beoordeeld of de omliggende bedrijven hinder ondervinden van het onderhavige bouwplan.

### **Onderzoek**

De enige nabije bedrijven zijn cafetaria/zaal "De Veldmuis" en tuincentrum Putman. Beide bedrijven liggen op meer dan 150 m. en hebben zelf ook geen hindercirkel groter dan 50m. Er liggen derhalve geen bedrijven nabij het plangebied en derhalve zijn er geen aspecten van hinder of gevaar van toepassing.

### **Conclusie**

De initiatieven voor het plangebied Veldstraat vormen geen bron van hinder voor omliggende bedrijven en woningen .





## 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

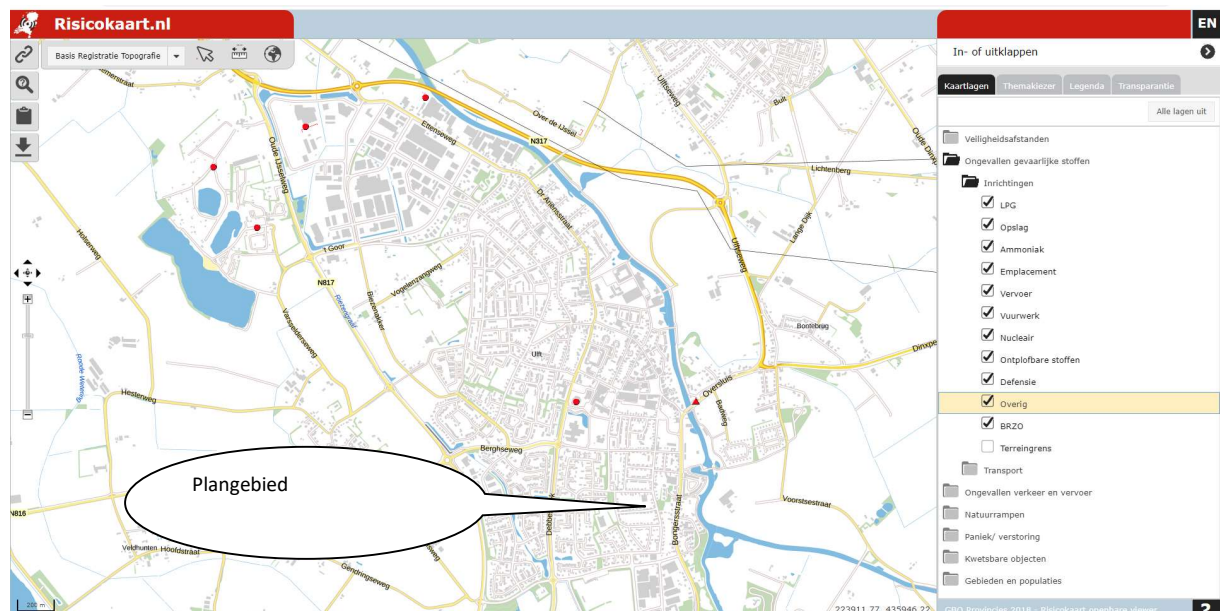
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-5}$  (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.



### Onderzoek

Het meest nabije risico-object is het tankstation aan Oversluis op meer dan 500 m. Er zijn dan geen stationaire of mobiele bronnen nabij en derhalve is er geen belemmering ten aanzien van de externe veiligheid.

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

### 4.8 Water:

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### Rijksbeleid:

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkeringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### Provinciaal beleid:

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en

oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

#### Waterschap en gemeente:

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een gemeentelijk waterplan opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen. Naast het gemeentelijk waterplan geldt ook het gemeentelijke rioleringsplan. In het rioleringsplan wordt de ambitie uitgesproken dat bij nieuwbouw de gemeente Oude IJsselstreek wil verplichten om vuilwater en hemelwater gescheiden aan te bieden.

#### ***Standaardwaterparagraaf***

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde "standaardwaterparagraaf" samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

#### Beschrijving watersysteem:

Het plangebied ligt ten westen van de Oude IJssel in de woonwijk Wesenthorst in Ulft-Oost op de zandige hogere delen van de oeverwal van de Oude IJssel (14.50 + NAP) op het zogenaamde "Oost-Nederlandse Plateau". De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Oude IJssel in oostelijke richting.

#### ***Bodemsituatie***

Het bodemprofiel betreft kalkloze zandgrond. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 3-4 m..

De bestaande bovengrond van het plangebied leent zich in beginsel voor infiltratie. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de plankarakteristiek en ligging op de zandige oeverwal niet nodig geacht.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 1 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui T10+105 een bergingscapaciteit van 40mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

#### De watertoetstabel (versie 2023) met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	• Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	• Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	Nee
	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m <sup>2</sup> ?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	• Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas ( <a href="https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas">https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas</a> )	Nee
	• Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	• Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	• Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	• Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	• Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	• Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
7. Grondwater-beheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	• Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	• Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de	Nee



	ondergrond?	
	• Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
8. Recreatie en beleving	• Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	• Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

## Onderzoek

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard en beantwoord met "Ja" zijn relevant voor het plan en hierna behandeld.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein middels infiltratiekragen of lager hol- liggend deel van de tuin. De tuinen zijn voldoende groot voor berging van elke bui.

*Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd.*

### Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T10)+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: plangebied Veldstraat

- Bebouwde en verharde oppervlakte, totaal ca. 300 m<sup>2</sup>;
- Bui 10 (T10+105), 40mm per m<sup>2</sup>;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. tuinen 1000m<sup>2</sup>.

Opties berging hemelwater:

- Buffering in infiltratiekragen of infiltratie in terreinlaagte/tuin.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 12 m<sup>3</sup> (40 ltr x 300 m<sup>2</sup>).

Deze hoeveelheid kan en zal met een nader uit te werken infiltratieplan worden verwerkt. De tuinen zijn voldoende groot voor de opvang van elke denkbare regenbui.

Op deze wijze wordt het hemelwater indirect in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot. Dit zal worden geborgd in het uit te werken infiltratieplan.

Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade. De terreinverharding zal bovengronds afwateren op de tuin.

Op de riolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan de bodemsanering zonder infiltratie van water en voorkoming van overlast naar de omgeving.

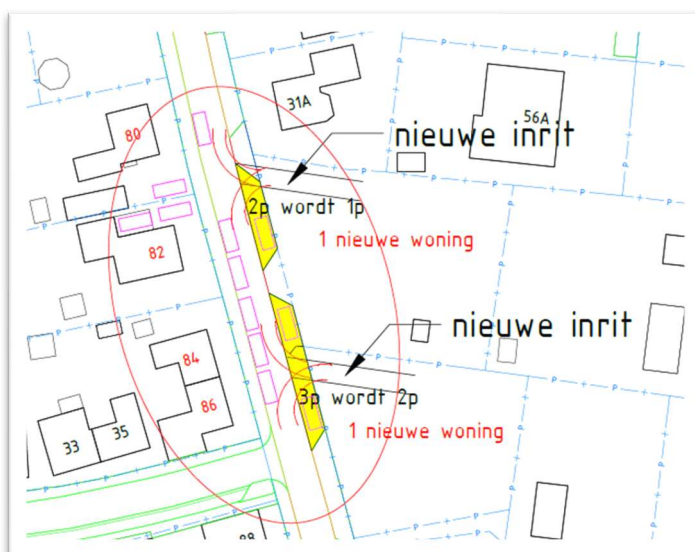
De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Uitgangspunt is infiltratie in het plangebied. Dit is het geval.

#### Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein in een nader uit te werken infiltratiesysteem van kratten of tuinlaagte worden opgevangen zonder rechtstreekse lozing op de openbare ruimte, riool of een waterschapsloot. Het plan voldoet dan aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

#### 4.9 Parkeren en parkeren

Er is sprake van beperkte extra verkeersbewegingen die nihil gevolg hebben voor de verkeerssituatie in de woonwijk (zie ook paragraaf 4.5). De Veldstraat is een woonstraat voor normaal gemengd verkeer. Het parkeren zal volledig op eigenterrein c.q. de oprit plaatvinden. Op eigen terrein is ruimte voor de volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) en CROW publicatie 182 vereiste, 2,2 parkeerplaatsen per woning. Hier wordt aan voldaan, op elk perceel is ruimte voor minimaal 3 parkeerplaatsen. De meeste woningen in de Veldstraat hebben een eigen oprit of garage en er kan door de wegbreedte bovendien ruim op straat kan worden geparkeerd. Door de aanleg van 2 inritten ten behoeve van de woningen plangebied vervallen 2 parkeerplaatsen in de Veldstraat, er blijven 9 parkeerplekken over. Deze situatie is nader onderzocht met een opname van de parkeersituatie tijdens normale weeksituaties in april 2023. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Er blijft voldoende parkeerplek in de openbare ruimte.



Fragment uit parkeeronderzoek

bron: Planburo Oosterink



Behalve parkeerhavens ook voldoende parkeer ruimte op straat

bron: Google streetview

#### **Conclusie:**

De ontwikkeling past in het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

Alle benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de Veldstraat. In de kavel liggen geen belemmerende transportleidingen.

Onderdeel van de bouw en de omgevingsvergunning is een KLIC-melding.

De woningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen in de Veldstraat.

#### **Conclusie:**

Het bestaande leidingennet vormt geen belemmering voor de woningen en de aanwezigheid van nutsvoorzieningen in de straat is geborgd.

#### **4.11 Milieueffectrapportage:**

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

2. *Een m.e.r.-plicht*: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
  - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
    - het plan kaders stelt voor activiteiten in het besluitgebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
    - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
  - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
    - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
    - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
    - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
  - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).
4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
  - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

## Onderzoek

Een projectgebied met een bouwplan voor 2 wooneenheden op een inbreidingslocatie komt niet voor op de C- of D-lijst en er geldt dan geen M.E.R. plicht of (vormvrije) M.E.R. beoordelingsplicht. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is met de bouw van 2 woningen geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook is er geen sprake van een milieubelang. Het bouwplan voegt zich met een goed verkavelingsplan in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwde omgeving.

## Conclusie

Het initiatief voor een bouwplan Veldstraat is niet M.E.R. plichtig.



## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en

de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

het bebouwen van de gronden;

het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 5.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- **Via een dubbelbestemming**

Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- **Via een aanduiding**

Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken.

Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

#### 1. **Inleidende regels**

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt ([Artikel 1](#)). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels ([Artikel 2](#)).

#### 2. **Bestemmingsregels**

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen ([Artikel 3](#)). Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

#### 3. **Algemene regels**

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter ([Artikel 4 t/m 8](#)). Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

#### 4. **Overgangs- en slotregels**

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen ([Artikel 9 en 10](#)). Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is de bestemming '[Wonen](#)' opgenomen op een locatie die in het vigerende bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005' als openbaar groen is bestemd. Het betreft echter particuliere kavels die als tuin zijn ingericht.

### **Tuin (Artikel 3)**

De tuinpercelen buiten het bouwvlak 'Wonen' zijn bestemd als 'Tuin'. Deze zijn voor groenvoorzieningen, paden en oprit. Ter behoud van de waardevolle boombeplantingen op het plangebied is een erfinrichtingsplan/basis-groenplan opgesteld die als voorwaardelijke verplichting voor instandhouding is opgenomen.

In de regels is het bouwen van vrijstaande bijgebouwen in de bestemming 'Tuin' uitgesloten.

### **Wonen (Artikel 4)**

De tuinpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Voor beide toekomstige percelen is een bouwvlak opgenomen. In de regels is opgenomen dat binnen elk bouwvlak maximaal één vrijstaande levensloopbestendige woning is toegestaan. Naast het gebruik van de woning zijn de gronden bestemd voor een aan huis verbonden beroep (onder voorwaarden). Daarnaast zijn de bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

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.

In de bouwregels is geregeld dat elke woning een maximaal bouwvlak mag hebben van 120m<sup>2</sup>. De toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 3,5 m en 7 m.

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

#### **5.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid:

De ontwikkeling van bouwplannen voor het plangebied Veldstraat zijn particuliere initiatieven. De initiatiefnemers nemen dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor hun rekening. De initiatiefnemers zijn leges-plichtig.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit plan geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvragers. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het initiatief wordt ingepast in de woonomgeving met een omgevingsvergunning middels een uitgebreide bestemmingsplan-procedure. Direct belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op de plannen in te dienen.

Initiatiefnemers hebben de directe omgeving van het plangebied, bewoners Veldstraat en Bongersstraat geïnformeerd (conform art. 3.1.1 Bro). Dit is gedaan tijdens (keukentafel)gesprekken en buurtbijeenkomsten en ander informeel buurtcontact.

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

#### Zienswijzen:

*Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ingediend. In de "Reactienota zienswijzen" zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze heeft geleid tot een verkleining van het plangebied.*

*De reactienota zienswijzen is als bijlage toegevoegd.*

#### Conclusie:

Het plan is uitvoerbaar.





Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

[info@oosterinkplanburo.nl](mailto:info@oosterinkplanburo.nl)

[www.oosterinkplanburo.nl](http://www.oosterinkplanburo.nl)