

Grotestraat 2a Gendringen

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk2	Gebieds- en planbeschrijving	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk3	Beleidskader	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Regionaal beleid	13
3.5	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Milieueffectrapportage	19
4.3	Bodem	19
4.4	Geluid	20
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Water	26
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10	Ecologie	30
4.11	Verkeer en parkeren	32
4.12	Kabels en leidingen	32
4.13	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk5	Juridische planaspecten	34
5.1	Plansystematiek	34
5.2	Opbouw regels	34
5.3	Verbeelding	34
Hoofdstuk6	Procedure	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

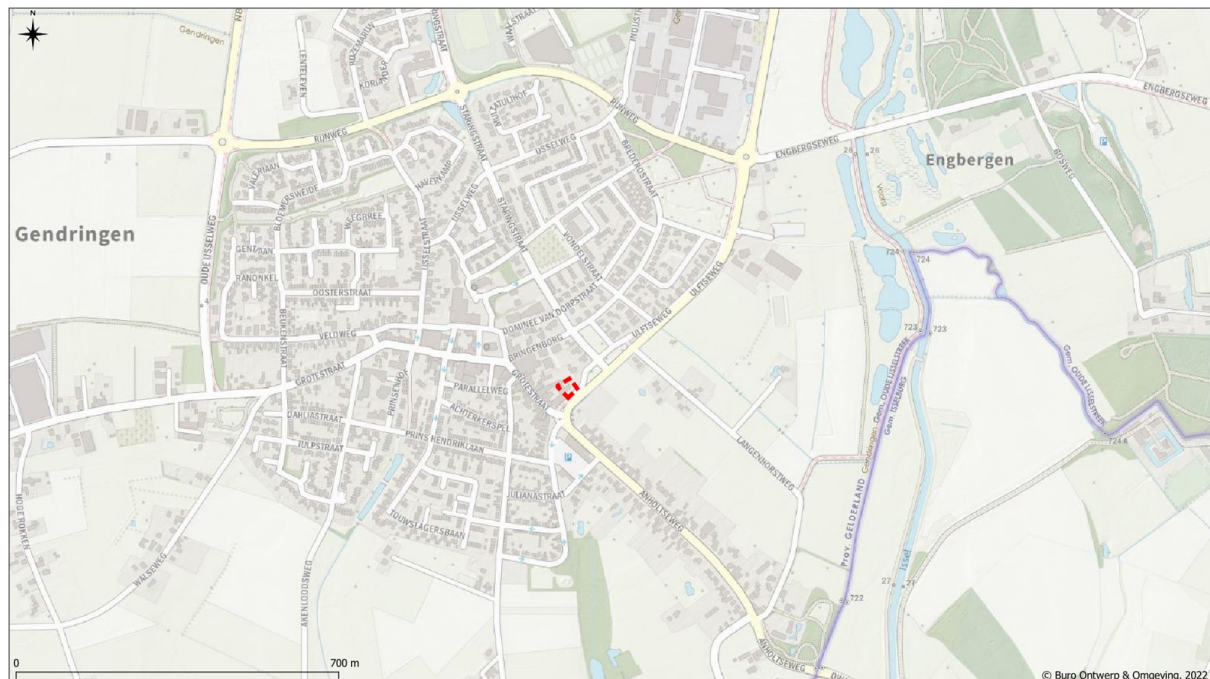
Ten plaatse van een bestaande schuur, ten noordoosten van de Grotestraat 2a, zullen drie levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Op basis van luchtfoto's lijkt het perceel/schuur in de huidige situatie vooral voor opslag te dienen. De bestaande schuur zal hiervoor worden gesloopt, waarna de nieuwbouw zal worden gerealiseerd binnen één hoofdvolume. Het gemeentelijk monument aan de Grotestraat 2a zal blijven bestaan.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostelijke zijde van het centrum van Gendringen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie K, nummer 667. De noordzijde van het plangebied grenst aan achtererven van woningen en centrumvoorzieningen. De oostzijde grenst aan een kleine groenstrook. De zuidzijde grenst aan een uitloper van de Uiftseweg, welke ter plaatse van het plangebied geleidelijk overgaat in een fietspad. Tot slot grenst de westzijde van het plangebied aan de winkel 'Oldheid Antiek'. Dat pand is tevens het eerder benoemde monumentale pand aan de Grotestraat 2a.

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



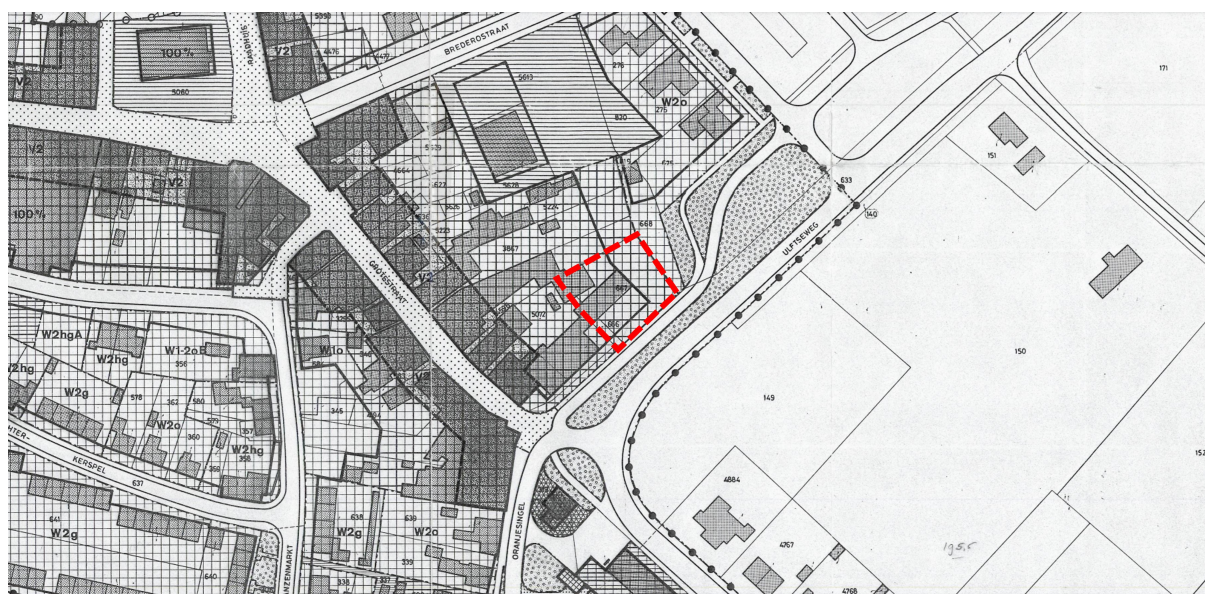
Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het 'Bestemmingsplan Centrum Gendringen', vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gendringen op 30 mei 1991, en het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Centrum Gendringen, Plan van wijziging Grotestraat', vastgesteld op 26 april 2001 door de raad van de voormalige gemeente Gendringen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode stippelijijn weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum Gendringen'

Op grond van het geldend bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Centrumvoorzieningen' toegekend. Volgens de regels, behorende bij deze bestemming, zijn de gronden bestemd voor bewoning, detailhandel-, ambachtelijke, horeca-, dienstverlenende en overige bedrijven alsmede voor openbare en bijzondere doeleinden.

Het bouwen van woningen op de plek van de huidige bebouwing en het aanleggen van een erf is op

basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De woningen zullen deels buiten het bestaande bouwvlak vallen. Om de drie woningen mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Algemeen

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

2.2 Bestaande situatie

Het perceel ligt aan de achterzijde van de Grotestraat 2a en wordt via de parallelweg van de Ulfseweg ontsloten. Ruwweg in het midden van het perceel gaat de parallelweg over in een fietspad. Het perceel wordt vanaf de straat aan het zicht onttrokken door een hoge heg. In de bestaande situatie dienen het perceel en de schuur nu voornamelijk voor opslag. Hierbij oogt het geheel enigszins rommelig. Aan de noordoostzijde van het perceel staat ook nog een losstaand bijbehorend bouwwerk. Verder staan er wat bomen op het perceel. Aan de oostzijde van het perceel ligt een insteekweggetje dat in particulier eigendom is.

Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de bestaande situatie in het plangebied.



2.3 Toekomstige situatie

De ontwikkeling voorziet in de bouw van drie grondgebonden woningen die worden uitgevoerd als aaneengebouwde woningen. Navolgende afbeeldingen tonen impressies van de toekomstige situatie in het plangebied. Daarbij is er tevens een analyse en ontwerp van het erf gemaakt, zie hiervoor Bijlage 1.



Ontwerp plangebied



Impressie nieuw volume

De drie woningen worden in één volume gerealiseerd met een bouwhoogte van één bouwlaag met een kap. De woningen zijn geschikt voor senioren en beschikken allen over een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Hiermee worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd. De goothoogte van de woningen zal op circa 3,5 meter liggen. De bouwhoogte bedraagt circa 8,0 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aaneengebouwde zijde van de eindwoning is op 2,5 meter gelegd. Op deze manier kunnen de woningen voldoende groot worden gebouwd om levensloopbestendig te worden uitgevoerd.

Het nieuwe volume wordt haaks aan de Grotestraat, parallel aan de Uiftseweg gesitueerd op enige

afstand van de Ulftseweg. Door het volume evenwijdig aan het monument te plaatsen ontstaat er samenhang tussen de twee volumes.

Alle woningen beschikken verder over een eigen tuin met berging. De bergingen van de drie woningen worden in één volume vormgegeven. Aan de voorzijde van de woningen wordt een erf gerealiseerd, waarop informeel parkeren mogelijk wordt. Hier zal ruimte zijn voor minimaal zes auto's, en daarmee voldoende capaciteit hebben om de parkeerbehoefte op te vangen (zie paragraaf 4.11). De verharding van het erf wordt aangepast op de bestaande verharding rond het monument en is eenduidig t.b.v. de samenhang.

Voor de realisatie van de woningen met tuin en het erf zal de oude schuur en het losstaande bijbehorend bouwwerk op het terrein worden gesloopt. De te slopen delen zijn weergegeven in Bijlage 2. Hierin zijn de te slopen delen met een rood vlak weergegeven.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. Met de ontwikkeling worden meters 'centrumvoorziening' gesaneerd, iets wat wenselijk is op deze locatie. Tevens worden de oude schuur en het losstaande bijbehorend bouwwerk op het terrein gesloopt. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Gendringen en omgeving.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan

het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling initiatief

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

In voorliggend plan worden per saldo drie woningen in het plangebied gerealiseerd. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het plangebied dus toe met drie woningen. De ontwikkeling wordt dus niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Daarnaast is de ontwikkeling goed passend binnen de omgeving. De omgeving kenmerkt zich door de combinatie van centrumvoorzieningen en woningen.

Nationale woon- en bouwagenda

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

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

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

Beoordeling initiatief

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen in Gendringen. De woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Tevens worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd, hetgeen waar binnen de gemeente Oude IJsselstreek vraag naar is.

De woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Daarnaast draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het bouwen voor de juiste doelgroep, namelijk starters en senioren.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Voor dit bestemmingsplan zijn de ambities voor klimaatadaptatie en het woon- en leefklimaat van toepassing.

Woon- en leefklimaat

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

Klimaatadaptatie

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

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

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling voorziet in de sloop van een oud schuurgebouw en de realisatie van drie grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen worden duurzaam en gasloos uitgevoerd. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de energietransitie. Met de bouw van drie levensloopbestendige woningen wordt er voldaan aan de vraag naar dit type woningen binnen de gemeente Oude IJsselstreek. De realisatie van de woningen draagt bij aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving.

Het huidige pand is sterk verouderd. De sloop en realisatie van de woningen draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

Op 21 december 2022 is 'Omgevingsverordening (januari 2023)' vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Instructieregel klimaatadaptie (art. 2.65b)

De provinciale omgevingsverordening bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Voor de beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Beoordeling initiatief

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. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Daarnaast wordt er in paragraaf 4.8 uitgebreid ingegaan op het aspect water en hoe om te gaan met eventuele

- wateroverlast.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige, deels onbebouwde situatie. De geplande nieuwbouwwoningen zijn goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige, deels onbebouwde situatie ook zo is. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in nabijheid van het plangebied liggen. Mocht ergens de dijk van de IJssel of de Rijn bezwijken, dan vormt overstroming een klein risico voor het plangebied. Er zal dan tussen de 0 en 30 cm water in het plangebied staan. Gezien de zeer geringe kans hierop zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen' en 'klimaatadaptatie'. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

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

Beoordeling initiatief

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 gaat uit van krimp in de regio. Recenter onderzoek toont echter aan dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen en dat er van krimp geen sprake meer is. Desalniettemin is dit beleidsstuk opgenomen, omdat deze onderdeel is van het geldende beleid.

De ontwikkeling past wel binnen de regionale structuurvisie. Zo is er in onderhavig plan sprake van een plan wat bijdraagt aan vitale kernen en het toevoegen van kwaliteit in de regio. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen, is het voor deze doelgroep mogelijk zich in de Achterhoek te vestigen.

Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

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

Deze nieuwe agenda kent vier programmalijnen:

- **Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**
De ambitie is om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wil de regio haar woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Het streven is om 1.200 woningen per jaar te realiseren. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (waarvan 1.500 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek).
- **Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad**
De ambitie is om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren. Met verbeteren wordt verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering bedoeld.
- **De Achterhoek, een plek voor iedereen**
Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 355.000,- (prijspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000,- per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000,- (prijspeil 2022). Bij minder dan twintig woningen vindt maatwerk plaats, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.
- **Wonen als integrale gebiedsopgave**
Vanuit de regionale woonagenda worden regionale woonstrategieën benoemd. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. Het gaat daarbij om de volgende woonstrategieën:
 1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
 2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
 3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten;
 4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Beoordeling initiatief

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie levensloopbestendige woningen in Gendringen. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is er behoefte aan woningen, voornamelijk levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling voorziet in deze behoefte door per saldo drie levensloopbestendige woningen te realiseren. Dit zorgt tevens voor doorstroming binnen de gemeente.

Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen de regio Achterhoek en is daarmee in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

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

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de sloop van een oud schuurgebouw en de realisatie van levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt de woon- en leefomgeving verbeterd, doordat de oude schuur wordt gesloopt en het perceel niet langer voor opslag zal dienen. De nieuw te bouwen woningen zorgen voor inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Oude IJsselstreek.

Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'

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

1. Benut de stroom van de Oude IJssel
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
2. Floerende Smart Industrie
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
3. Vitaal platteland
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.

4. De allernieuwste energie
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
5. Groene parels
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
6. Gezond oud worden én gezond jong zijn
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
7. Het witte vel
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Beoordeling initiatief

De nieuwe woningen worden toekomstbestendig omdat deze levensloopbestendig en duurzaam worden uitgevoerd. De woningen zullen gasloos zijn en met een warmtepomp worden uitgevoerd. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'.

Woonvisie 2018 Oude IJsselstreek

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

- **De sociale huurvoorraad:**
In de sociale huurvoorraad ligt de focus op betaalbaarheid, maximale wachttijd voor woningzoekenden en een monitor op de omvang en samenstelling van de doelgroep.
- **Woonzorg:**
Het terrein Woonzorg bestaat uit ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen (de grootste en flink groeiende groep op dit terrein) en bijzondere doelgroepen. De focus ligt op het in kaart brengen van de ontwikkeling van vraag en aanbod voor ouderen, het langer thuis blijven (levensloopbestendig maken van woningen), is er voldoende intramurale capaciteit, is er behoefte aan woonvormen tussen intramuraal en langer thuis blijven en hoe wordt dit gerealiseerd?
- **Verduurzaming:**
De gemeente Oude IJsselstreek wil een ruime bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen die zijn vastgelegd op wereld-, landelijke- en regionale schaal. In 2030, dus over 12 jaar (!), moet de gemeente Oude IJsselstreek energieneutraal zijn en wordt er 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen.
- **Woningvoorraad en waarde behoud:**
Het gaat om het gereed maken voor de toekomst van de bestaande voorraad en het voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Het uitnemen van woningen aan onderkant van de woningmarkt moet worden voorbereid waarbij (beperkt) terugbouwen door toevoeging van ontbrekende kwaliteiten mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling initiatief

De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Hiermee draagt het plan bij aan de visie op woonzorg binnen de gemeente Oude IJsselstreek.

De nieuwe woningen zullen daarnaast duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Tevens is het zeer aannemelijk dat de nieuwe bewoners zonnepanelen zullen plaatsen op de woningen. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de visie op verduurzaming.

Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

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

Uit de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid. De levensloopgeschikte woningen zijn voor de doelgroep senioren bedoeld, daarbij gaat het om woningen waarbij (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers aanwezig zijn. Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van de kernen.

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling sluit aan bij de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, een behoefte waarop de gemeente extra op wil inzetten. Daarnaast is er sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling vindt plaats tegen het centrumgebied van de kern Gendringen aan. Dit sluit aan bij het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Tot slot worden de nieuwe woningen duurzaam uitgevoerd met bijvoorbeeld een warmtepomp.

Visie op landschap, natuur en groene kernen

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

Het plangebied is op de visiekaart niet benoemd als locatie voor specifieke doelstellingen. Daarnaast ligt het ook niet in een Groene Ontwikkelingszone of een Gelders Natuurnetwerk.

Beoordeling initiatief

Het plangebied betreft een kleine herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Door de brede haag rondom het plangebied aan te brengen ontstaat er een potentieel leefgebied voor de huismussen.

Daarnaast zal op en rond het erf voldoende plek zijn om groen aan te brengen. Tot slot zal het hemelwater in het plangebied zelf worden geïnfiltreerd. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026

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

Beoordeling initiatief

In het kader van klimaatbestendige ontwikkelingen zijn de relevante aspecten (overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress) reeds getoetst bij de provinciale omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3).

Welstandsnota

Het welstandsadvies in de gemeente Oude IJsselstreek wordt verstrekt door een onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het gemeentelijk welstandsbeleid dat voor het betreffende gebied of bouwwerk is vastgesteld en is vastgelegd in de Welstandsnota. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen.

Beoordeling initiatief

Het plan valt niet onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Daarnaast heeft het plan een directe relatie met het monument aan de Grotestraat 2a. Om deze reden is het plan meermaals door de welstandscommissie getoetst in het kader van vooroverleg. Op basis van de adviezen vanuit de welstandscommissie is het plan een aantal keer aangepast. Het definitieve plan zal door de welstandscommissie worden getoetst bij het indienen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Milieueffectrapportage

Algemeen

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Toetsing

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als Bijlage 3 bijgevoegd. Op grond van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan 'Grotestraat 2a Gendringen' kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Montferland Milieu is in november 2022 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd. De conclusie van het onderzoek wordt hierna kort behandeld.

Op basis van het actualiserend en aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd:

- Dat circa $60 \text{ m}^2 * 0,5 \text{ m} = 30 \text{ m}^3$ grond sterk (Klasse 'Niet toepasbaar') met lood verontreinigd is en circa $30 \text{ m}^2 * 0,1/0,5 \text{ m} = 9 \text{ m}^3$ grond matig (Klasse 'Industrie') verontreinigd is. De vrijkomende grond dient onder twee afvalstromen afgevoerd te worden naar een reiniger/erkende verwerker.
- Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de wet Bodembescherming, omdat

er meer dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd.

- Uit de resultaten blijkt dat (een deel van) de locatie met spoed dient te worden gesaneerd.
- Het betreft het een 'historische geval van bodemverontreiniging' (voor 1987).
- Het onderzoek beperkt zich tot de perceelgrenzen. De bodemverontreiniging is in de zuidwestelijke en noordoostelijke richting niet vastgelegd. Het betreft een grensoverschrijdende verontreiniging.
- Ter bepaling van de veiligheidsklasse zijn de gemeten waarden tevens getoetst aan de CROW400. Uit deze toetsing blijkt dat er bij (graaf)werkzaamheden, naast de basishygiëne, oranje niet vluchtig van toepassing is.

Naar aanleiding van het advies van de ODA worden de volgende voorwaarden aan de bestemmingsplanprocedure verbonden, om ervoor te zorgen dat de bodemsituatie geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functie:

1. Voor het ernstige geval van bodemverontreiniging (lood) dient er een saneringsplan of BUS-melding te worden ingediend bij de provincie Gelderland, zijnde het bevoegd gezag ingevolge de Wet bodembescherming; De saneringsdoelstelling behoort minimaal te voldoen aan de terugsaneerwaarde 151 mg/kg.ds. Omdat het ernstig geval van bodemverontreiniging zich mogelijk ook buiten de onderzoekslocatie uitstrekt is het van belang dat de provincie Gelderland ook daarover wordt geïnformeerd en haar oordeel geeft;
2. Ter plaatse van het zuid-oostelijke terreindeel, met verhoogde gehalten lood in de grond lager dan de interventiewaarde en hoger loodgehalte dan 151 mg/kg.ds, dient de grond overeenkomstig de bepalingen van het besluit bodemkwaliteit te worden verwijderd en/of dient deze grond duurzaam en volledig te worden afgedekt, zodat er geen contactmogelijkheid mogelijk is (bebouwing, aaneengesloten bestrating);
3. Van beide acties/(sanerings-)maatregelen zoals onder a. en b. beschreven dient na uitvoering van de werkzaamheden, schriftelijk aan de gemeente Oude IJsselstreek (ODA) te worden aangetoond, dat er invulling is gegeven aan hetgeen beschreven onder a. en b. Het overleggen van resultaten van eindbemonstering (BRL6000) en analyse op lood van de putwanden en putbodems dient daar onderdeel van uit te maken.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden, evenals de ondergrond ter plaatse van boringen 11 t/m 14. Voor de bestemmingsplanprocedure is dat ook niet noodzakelijk. Op grond van de Woningwet / Bouwverordening moet bij de benodigde bouwaanvraag echter ook een geschikte bodemkwaliteitsverklaring meegeleverd worden voor het te bebouwen bouwvlak. In dat kader is het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek dus ook nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er (na sanering) vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Om deze sanering te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

Voor de ontwikkeling is door Buro Ontwerp & Omgeving in november 2022 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd.

Selectie van geluidsbronnen

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

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

Ten oosten van de ontwikkeling ligt de Uiftseweg, welke overgaat in Anholtseweg. Deze wegen liggen in stedelijk gebied. Ter hoogte van de Grotestraat hebben de Uiftseweg en Anholtseweg een 30 km-regime. De overige wegvakken van de Uiftseweg en de Anholtseweg hebben een 50 km-regime. De wegvakken met een snelheidsregime van 50 km/uur hebben een zone van 250 meter op basis van de Wgh. De ontwikkeling ligt dan ook in de zone van de wegvakken met een 50 km-regime. Onderzoek naar deze wegen is dan ook noodzakelijk.

Resultaten

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Uiftseweg met 50 km-regime bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Het wegvak van de Uiftseweg en de Anholtseweg heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Uiftseweg met 30 en 50 km-regime bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Hogere grenswaarden

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden wordt elke geluidsbron apart beschouwd. Wanneer er sprake is van een samenloop van verschillende geluidsbronnen, kan de gemeente pas een hogere waarde (voor de desbetreffende geluidsbron) vaststellen indien de gecumuleerde geluidsbelasting niet zal leiden tot een naar hun oordeel onaanvaardbare geluidsbelasting. Van een onaanvaardbare geluidbelasting is in ieder geval sprake als vanwege de gecumuleerde waarde niet voldaan wordt aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de geluidbelasting binnen woningen.

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woningen) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. In het kader van het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat voor het geluid van alle wegen samen aan het vereiste binnenniveau van maximaal 33 dB wordt voldaan. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Oude IJsselstreek een hogere waarde van 51 dB voor drie woningen verlenen voor de geluidsbelasting afkomstig van de Uiftseweg met 50 km-regime. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er (na verlening van hogere waarden) vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

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

Toetsing

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het

plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overall aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

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 en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

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. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te

het LPG-station.

Tot slot wordt opgemerkt dat met de uitvoering van het initiatief geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het besluitgebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Gendringen. Het plangebied ligt daarom ook in een omgeving dat zich kenmerkt door verschillende stedelijke functies, zoals wonen en centrumvoorzieningen. Aan de Grotestraat bevinden zich diverse winkels en andere centrumvoorzieningen. Tegen het plangebied aan ligt de antiekwinkel 'Oldheid Antiek'.

Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' gelden voor de genoemde functies een zoneringsafstand van 10 meter. Gezien de ligging binnen gemengd gebied kan de afstandsnorm met één trede verlaagd worden naar 0 meter. De omliggende functies vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van de woningen. De toekomstige woningen zijn qua functie passend in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig

zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.8 Water

Beleid

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

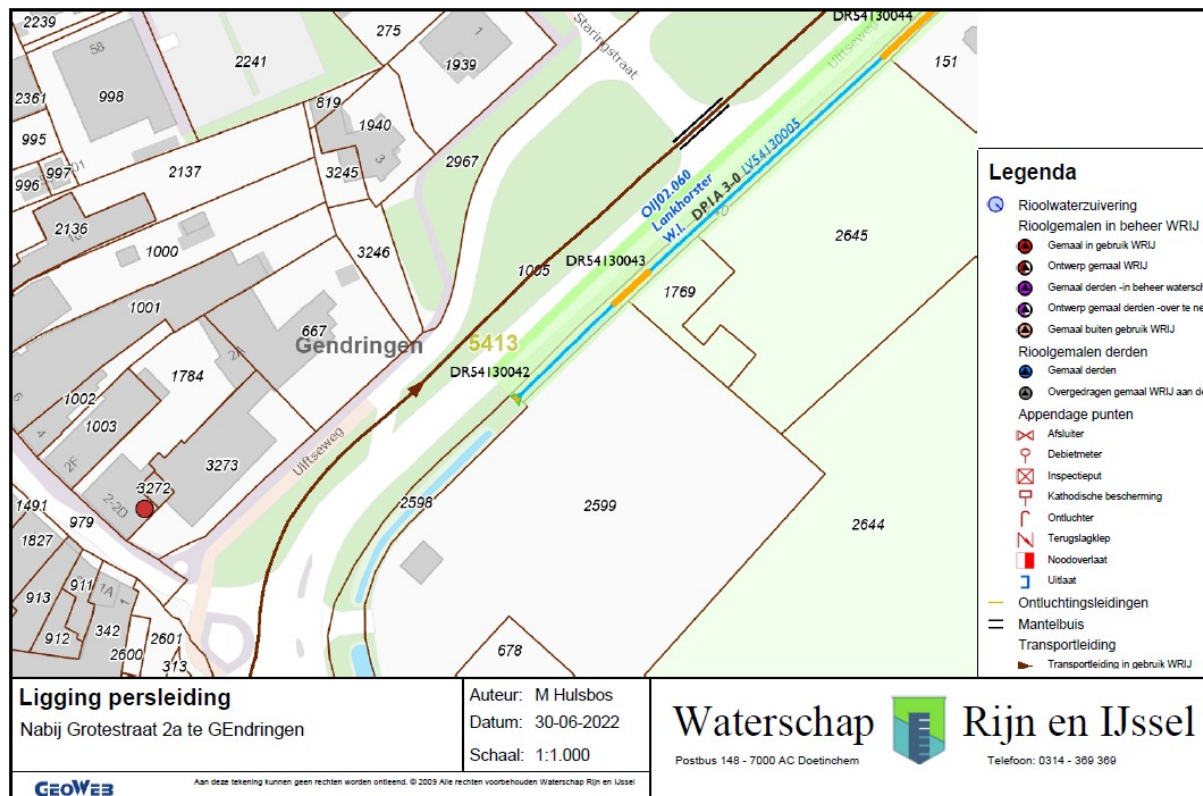
Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem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

Toetsing

In de huidige situatie staat er een schuur op het perceel van circa 400 m². Deze schuur wordt gesloopt en er zullen drie woningen worden gerealiseerd. Het verharde oppervlak van de woningen bedraagt circa 370 m². Daarnaast zullen er een zestal parkeerplaatsen en een oprit worden aangelegd. In totaal zal totale verharding in het plangebied in de nieuwe situatie circa 400 m² zijn.

De verharding binnen het plangebied neemt dus niet (of nauwelijks) toe in de nieuwe situatie. Wel ontstaat er nu de mogelijkheid om het hemelwater af te koppelen en dit te infiltreren binnen het plangebied. In een later stadium zal worden bekeken op welke manier het hemelwater zal infiltreren binnen het plangebied. Er wordt dan in ieder geval rekening gehouden met de bergingseis van 20 mm. Dit betekent dat er in totaal een voorziening voor de waterberging van 8 m³ noodzakelijk zal zijn.

Daarnaast loopt er langs het plangebied een persleiding. De persleiding ligt buiten het plangebied en de ontwikkeling zal geen invloed hebben op de persleiding. Onderstaande afbeelding geeft de locatie weer van de persleiding ten opzichte van het plangebied.



Locatie persleiding ten opzichte van plangebied

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn. Voor dit initiatief is op 20 mei 2022 de digitale watertoets doorlopen. Deze is als Bijlage 6 bijgevoegd.

Ten aanzien van wateradvies geldt er voor het initiatief een normale procedure. De verharding in het nieuwe plan blijft gelijk aan de huidige hoeveelheid verharding. In de huidige situatie wordt het hemelwater op het riool geloosd. In de toekomstige situatie zal al het hemelwater geïnfiltrerd dienen te worden binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

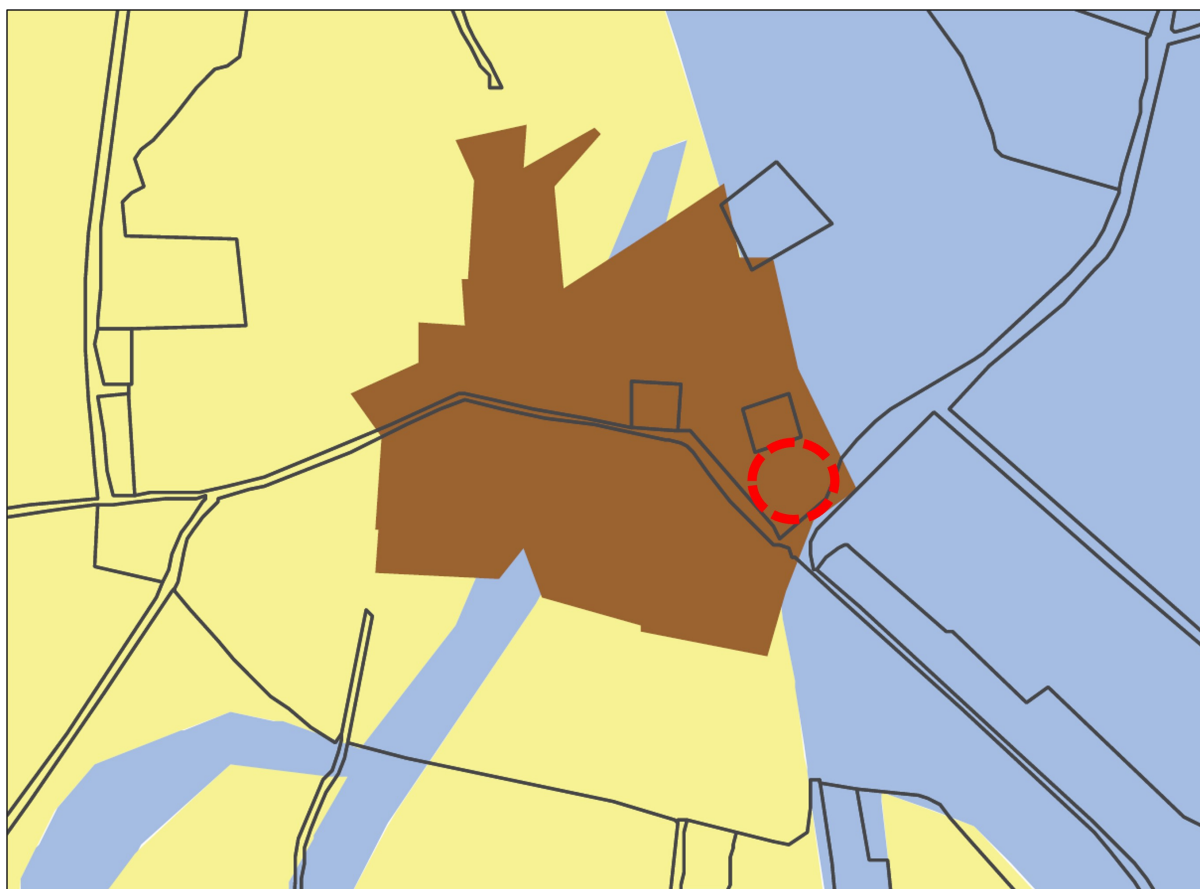
Algemeen

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

Toetsing

Archeologie

Het plangebied ligt, volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente van de Oude IJsselstreek in het gebied 'Dorpskern 1850'. Een archeologisch onderzoek in dergelijk gebied is nodig op het moment dat de bodemingrepen groter zijn dan 100 m² en dieper rijken dan 30 cm. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische waardenkaart, waarop het plangebied globaal met een rode cirkel is aangegeven.



Archeologische waardenkaart

Door Hamaland Advies is in april 2023 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek kort behandeld.

In 2008 heeft RAAP binnen het plangebied al eerder een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het deel van het plangebied dat buiten het huidige nieuwe bouwvlak gelegen is. Tijdens dit booronderzoek is gebleken dat het aangetroffen plaggendek grotendeels verstoord is en aangevuld is met recentere ophogingspakketten. Dit verrommelde pakket heeft een minimale diepte van 0,8 m-mv en een maximale diepte van 1,8 m-mv. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Binnen het plangebied staat al vanaf 1875 bebouwing, maar deze bebouwing is pas in 1955 op historische kaarten zichtbaar. Uit bouwtekeningen, die aangeleverd zijn door de opdrachtgever, is

gebleken dat fundering van een schuur en een opslagruimte tot ca. 80 cm-mv zijn aangelegd. De bodem zal ter plaatse van de schuur en de opslagruimte tot minimaal 80 cm-mv verstoord zijn.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat onder de 30 à 60 cm dikke (sub)recente ophooglaag sprake is van een 130 tot 160 cm dik (gefaseerd) stadsophogingspakket. In de stadsophogingspakket en de daaronder liggende fosfaatrijke oeverafzettingen zijn fragmenten baksteen en houtskool aangetroffen. Het fosfaat in de oeverafzettingen kan afkomstig zijn van mest of botresten en is daarom eveneens een mogelijke aanwijzing voor de aanwezigheid van archeologische resten. In de stadsophoging en de oeverafzettingen is derhalve sprake van intacte archeologische niveaus waarin resten van bewoning uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe Tijd te verwachten zijn. Daarnaast is er op een diepte van 240 cm-mv een bakstenen fundering aangetroffen. Dit duidt erop dat er in de ondergrond onder de stadsophoging sprake is van eerdere bebouwing die vermoedelijk in de Late Middeleeuwen te dateren is.

Selectieadvies

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische niveaus aanwezig zijn (stadsophoging, stenen bebouwing en oeverafzettingen) waarin resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd verwacht worden. Hamaland Advies adviseert daarom geen bodemingrepen dieper dan 50 cm-mv uit te voeren, zodat eventuele archeologische resten in situ bewaard kunnen worden. Indien toch diepere bodemingrepen voorzien zijn, wordt geadviseerd om de sloop van de fundering van de bestaande schuur archeologisch te begeleiden en ter plaatse van de nieuwe bouwput een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

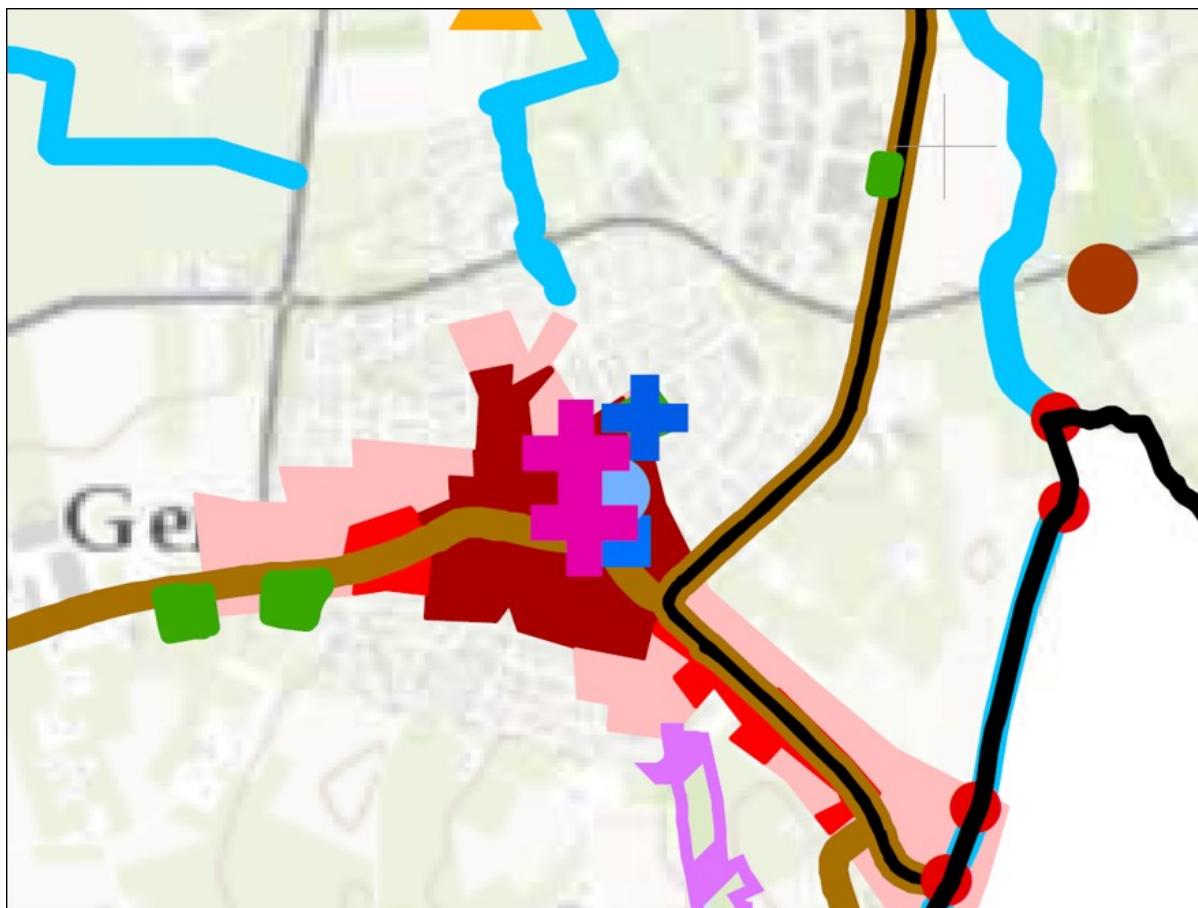
Selectiebesluit

Het conceptrapport is op 20-04-2023 namens gemeente Oude IJsselstreek getoetst door de Regioarcheoloog van de ODA. Behoudens enkele opmerkingen, die verwerkt zijn in de rapportage, gaat de Regioarcheoloog akkoord met het rapport maar niet met het selectieadvies.

"De bodem bestaat tot een diepte van ongeveer 120 – 150 -mv uit recentelijk verstoorde/ opgebrachte lagen. De oeverafzettingen en de mogelijk aangetroffen fundering (240 cm -mv) zitten zo diep dat deze niet verstoord zullen worden door de geplande sloop en nieuwbouw. Zolang niet dieper dan 110 cm -mv in de bodem gegraven wordt, is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk."

Cultuurhistorie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een 'Cultuurhistorische waardenkaart' vastgesteld. Op deze kaart wordt geen melding gemaakt van cultuurhistorische objecten, elementen, structuren of andere cultuurhistorisch relevante zaken in het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen de 'historische kern tot 1850'. Daarnaast ligt het plangebied tegen een monumentaal pand aan. Hiermee is bij het ontwerp van de nieuwe woningen rekening mee gehouden (zie paragraaf 2.3). Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart.



Cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt, indien er niet dieper dan 110 cm -mv in de bodem gegraven wordt, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.10 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

Quickscan natuurtoets

Door Van der Molen Groenconsult in augustus 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 8.

Gebiedsbescherming

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 3,0 km en betreft het Duitse Natura 2000-gebied 'Hetter-Millinger Bruch'. Verder liggen er nog verschillende Natura 2000-gebieden binnen 10 km van het plangebied. Gelet op de ligging van het plangebied en de

omvang van de ontwikkeling, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Op de mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt later in deze paragraaf ingegaan.

Het projectgebied ligt op circa 650 m afstand van gebieden die behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en op 340 m afstand van gebieden die behoren tot de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten van het GNN en de GO werkzaamheden niet aangetast.

Soortenbescherming

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

Steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel

In de schuren zijn openingen met losgeraakt isolatiemateriaal aangetroffen. Dat zou door een steenmarter kunnen zijn veroorzaakt. Beide schuren bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van steenmarter. Of dat op dit moment ook werkelijk het geval is, valt niet met zekerheid te zeggen. Daarvoor is nader onderzoek met enkele cameravallen/wildcamera's noodzakelijk. Tijdens het veldonderzoek zijn geen sporen waargenomen die duiden op aanwezigheid van bunzing, hermelijn of wezel.

Nader onderzoek

Door Van der Molen Groenconsult is in mei 2023 een nader onderzoek ecologie naar de steenmarter uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. Tijdens het steenmarteronderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van steenmarter of sporen van recent gebruik door steenmarter van beide schuren aangetroffen. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve effecten voor steenmarter tot gevolg. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Omdat een aantal Natura 2000-gebied op minder dan 10 km afstand van het plangebied liggen, vindt er mogelijk stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitattypen van dit Natura 2000-gebied.

Er is dus op voorhand niet uit te sluiten of er sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. De uitvoering van een stikstofdepositieonderzoek is daarom noodzakelijk en moet middels AERIUS-berekening uitgevoerd worden. Door Buro Ontwerp & Omgeving is een AERIUS-berekening uitgevoerd, dat is bijgevoegd als Bijlage 10.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt in de realisatiefase. Tevens blijkt uit de AERIUS-berekening dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt in de gebruiksfase. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden en dat er geen passende beoordeling nodig is.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

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

Toetsing

Verkeer

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

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgaande van 3 keer 'Koop, huis, tussen/hoek', met de verstedelijkingsgraad 'Weinig stedelijk' en het gebiedstype 'Schil centrum' is het aantal verkeersbewegingen respectievelijk 7,3 per woning per dag. Dit betekent dat met de realisatie van de ontwikkeling in totaal 21,9 verkeersbewegingen per dag tot stand komen.

De woningen worden ontsloten op de uitloper van de Ulftseweg. De Ulftseweg is een van de doorgaande routes rondom Gendringen. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

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

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan 2012 - 2020 (GVVP) van de gemeente Oude IJsselstreek. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van drie woningen in de categorie 'Woning middensegment' in 'Centrum en schil'. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 1,8 per woning gehanteerd. In totaal zijn er afgerond 6 parkeerplaatsen nodig in het plangebied. Binnen het plangebied zal parkeren informeel op het erf plaatsvinden. Er is ruimte voor minimaal zes auto's op het terrein. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de parkeernorm uit het GVVP.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

Toetsing

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Om de overige kabels en leidingen in het besluitgebied te inventariseren wordt voor de werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC -melding wordt met de betreffende kabels- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen mocht dat nodig blijken.

Conclusie

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

4.13 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

Economische uitvoerbaarheid

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is er een informatieavond gehouden met omwonenden van het perceel aan de Grotestraat 2a. Van de informatieavond is een verslag gemaakt, welke is bijgevoegd als Bijlage 11. Hierbij is aangegeven door de omwonenden dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. Gezien de positieve reacties van de aanwezigen geeft de informatieavond geen aanleiding tot wijzigingen in het bouwplan en het plannen van een tweede informatieavond is dan ook niet nodig.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met diverse instanties, zoals het waterschap.

Vorbereidingsprocedure

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen op het plan in te dienen.

Hoofdstuk 5 Juridische planaspecten

5.1 Plansystematiek

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

5.2 Opbouw regels

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

De inleidende regels vormen Hoofdstuk 1 en bevatten de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn de regels bij de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. Onder algemene regels, Hoofdstuk 3, zijn regels opgenomen die niet beperkt zijn tot een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels. Tot slot zijn in Hoofdstuk 4 de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

5.3 Verbeelding

In deze paragraaf worden de op de verbeelding voorkomende bestemmingen benoemd en wordt kort toegelicht wat hiervoor in de regels vastgelegd is.

'Tuin' (Artikel 3)

De gronden tussen de woningen en de Uiftseweg zijn bestemd als 'Tuin'. Dit is het gezamenlijke erf horende bij de woningen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, parkeerplaatsen, wegen en paden, erkers en erfafscheidingen. Bouwwerken mogen niet worden gebouwd binnen deze bestemming.

'Wonen' (Artikel 4)

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

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Van de gebouwen binnen deze bestemming mag 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m² gebruikt worden voor een aan huis gebonden beroep.

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

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

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

Overige regels

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

Hoofdstuk 6 Procedure

Het bestemmingsplan Grotestraat 2a Gendringen heeft vanaf 26 oktober 2023 tot en met 6 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.