

Kom Uft, locatie van Nispenstraat 37



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Kom Uft, locatie van Nispenstraat 37
Identificatienummer: NL.IMRO.1509.BP000226-VA01
Status: vastgesteld
Datum: 28 maart 2024
Projectnummer Buro SRO: 69.30.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Gemeente Oude IJsselstreek
Contactpersoon opdrachtgever:

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Mevr. M. Schuijl
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

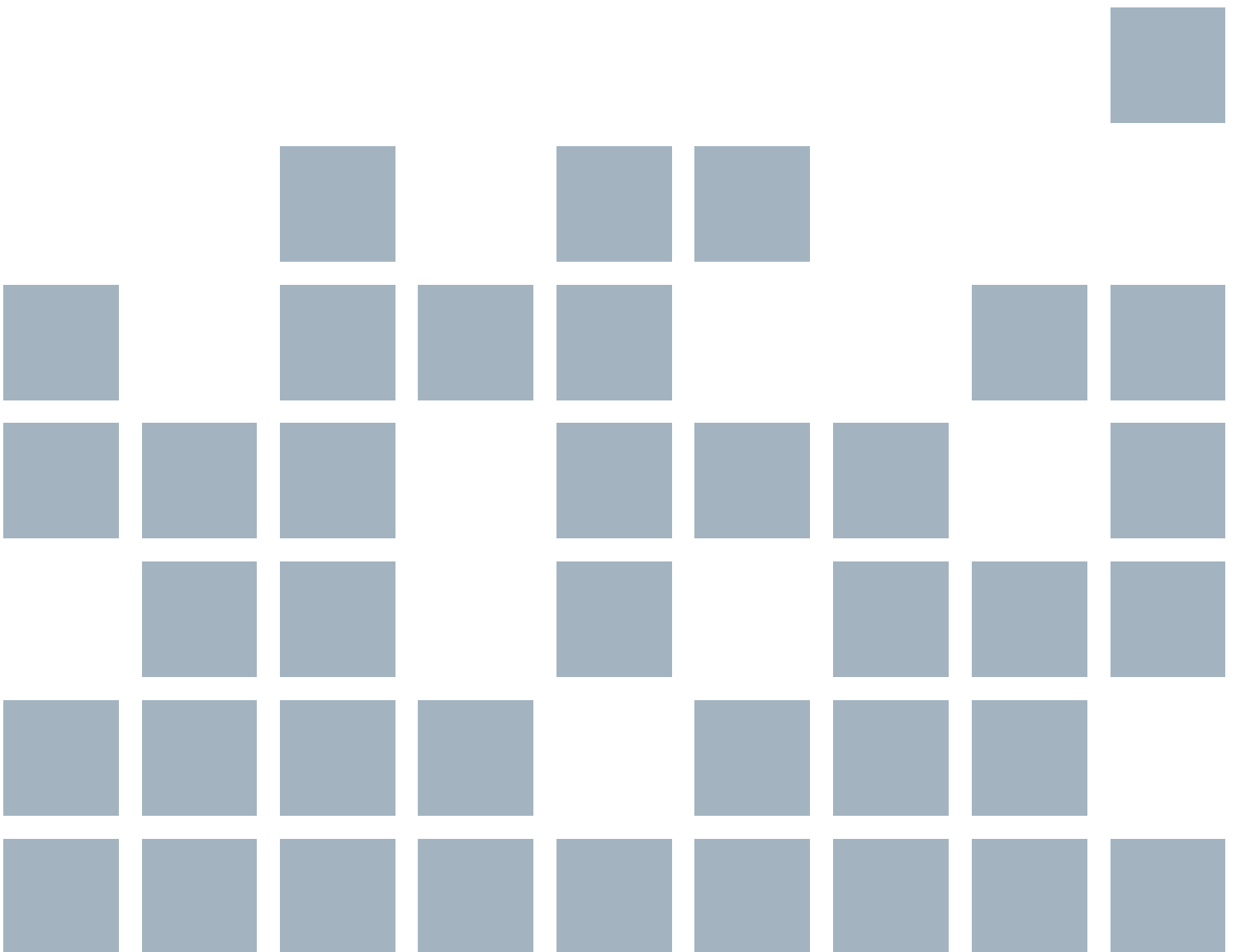


Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging planlocatie	7
1.3 Geldende plannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	23
4.3 Ecologie	25
4.4 Verkeer	27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6 Klimaatadaptatie	29
4.7 Milieueffectrapportage	30
4.8 Kabels en leidingen	31
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Wijze van bestemmen	32
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.4 Verslag zienswijzen	35
Bijlagen bij de toelichting	36
Bijlage 1 Digitale watertoets	37
Bijlage 2 Voortoets stikstofdepositie	38
Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna	39
Regels	40
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
Artikel 1 Begrippen	42
Artikel 2 Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	47
Artikel 3 Tuin	47
Artikel 4 Wonen	47
Artikel 5 Waarde - Archeologische Verwachting	50

Artikel 6	Waarde - Archeologische Verwachting 3	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 8	Algemene bouwregels	57
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	58
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 12	Overgangsrecht	61
Artikel 13	Slotregel	61

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

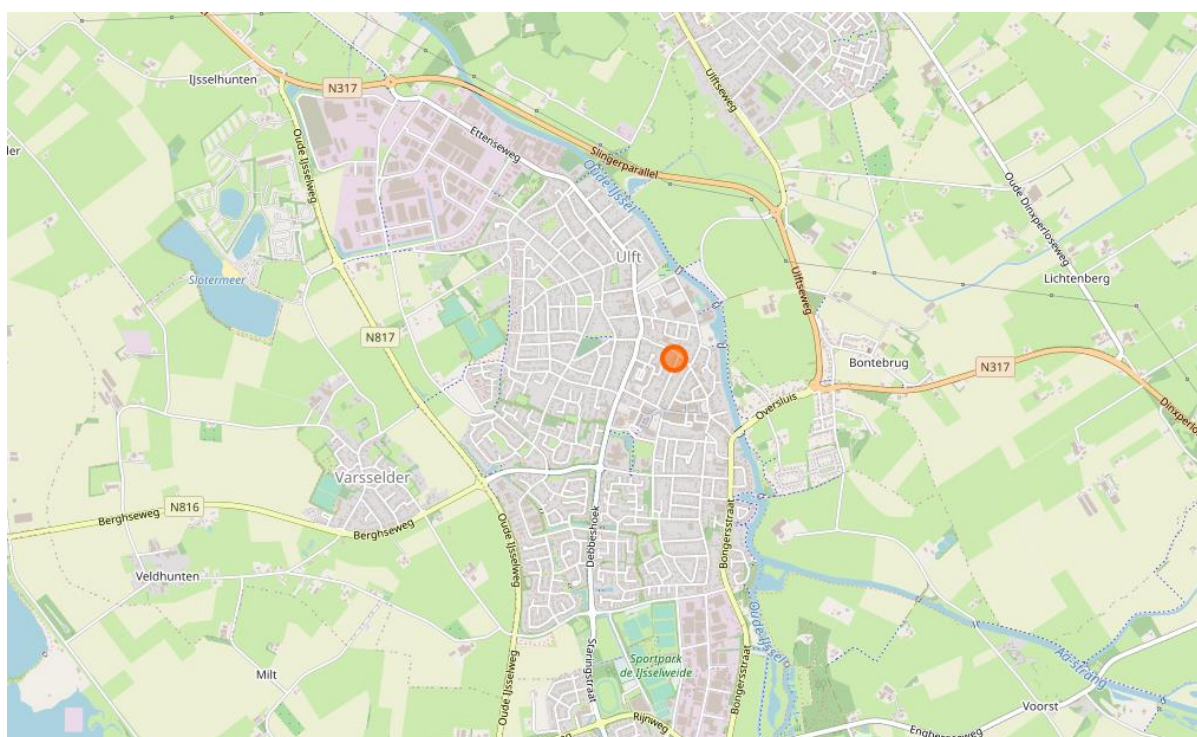
1.1 Aanleiding

Op de locatie van Nispenstraat 37 in Ulft is op 26 september 2019 het bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en 2' vastgesteld, waarbij achteraf ten onrechte de woningbouwcontingenten van de eigenaar zijn weg bestemd. Met voorliggend bestemmingsplan worden de planologische rechten teruggebracht zoals deze in voorgaand bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum Ulft, Plan van wijziging Locatie Finis' waren opgenomen. Dit betekent dat twee woningen worden toegestaan in het bestaande gebouw, een derde woning in het bestaande bijgebouw (garage) aan de Van Nispenstraat en de vierde nieuwe woning in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Ingenieur Sassenstraat.

Met voorliggende bestemmingsplanherziening worden de vier woningen weer mogelijk gemaakt. Het voorliggend bestemmingsplan toont daarbij aan dat het terugbrengen van de planologische rechten vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Van Nispenstraat 37 in de kern van Ulft. De locatie staat kadastraal bekend, gemeente Gendringen, sectie T, nummer 7120. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldende plannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en 2', vastgesteld op 26 september 2019 door de gemeenteraad van gemeente Oude IJsselstreek. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en 2' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een vrijstaande woning is toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 en 9 m. Het realiseren van vier woningen binnen het plangebied is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan.

In het voorgaande 'Bestemmingsplan Centrum Ulf, plan van wijziging Locatie Finis' waren er op het perceel 4 woningen toegestaan op het perceel, te weten één vrijstaande woning en 3 woningen binnen de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het perceel. Deze oude planologische rechten worden met voorliggende herziening hersteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan waarbij de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven evenals de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in de kern van Ulft, gelegen op de hoek van de Van Nispenstraat en de Ingenieur Sassenstraat. De Ingenieur Sassenstraat betreft de toegangsweg tot het centrum van Ulft en is onderdeel van de historische lintbebouwing. De omgeving wordt gekenmerkt als een woonbuurt met enkele kleinschalige voorzieningen en detailhandel.

Op het perceel is een monumentaal pand aanwezig waarbinnen één woning aanwezig is. Het betreft een voormalige hotel/ café/ restaurant gebouwd in 1892 en was oorspronkelijk gelegen aan de rand van de parochiale grens. In 1929 is in het pand de onderneming Finis gestart en is de naam Finis aangebracht op de gevel aan de Ingenieur Sassenstraat. Het pand ('Huize Finis') was tweezijdig gericht, met de horecafunctie gekeerd naar de Ir. Sassenstraat en de woonhuisfunctie en bedrijfsgebouwen naar de Van Nispenstraat. In een latere periode is aan de linkerzijde een bedrijfsgebouw geplaatst. Naast een ondiepe voortuin aan beide straatzijden, is rechts een grote tuin aanwezig. Het object is van belang vanwege de bijzondere kwaliteiten in de vormgeving en detaillering en dient als goed voorbeeld van de typologische ontwikkeling van een horecagelegenheid. Het pand is daarnaast van belang als illustratief voorbeeld van het werk van de architect Van Raay. Deze architect is van belang voor de architectuurgeschiedenis van het dorp Ulft.



Aanzicht van het bestaande monument gezien vanuit de hoek van de Van Nispenstraat en de Ingenieur Sassenstraat (Bron: redengevende beschrijving Van Nispenstraat 37 Ulft)

Het overige gedeelte van het plangebied is in gebruik als tuin. De tuin is geheel omringt door een hoge haag en op het perceel zijn een paar forse, waardevolle bomen aanwezig. Navolgende afbeelding geeft de huidige situatie weer.



Luchtfoto met plangebied rood omlijnd (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

Met voorliggende herziening van het bestemmingsplan worden de ten onrechte wegbestemde woningbouwcontingenten teruggebracht op het perceel aan de Van Nispenstraat 37. Dit betekent dat twee woningen worden toegestaan in het bestaande monumentale pand, een derde woning in het bijgebouw (garage) aan de Van Nispenstraat en de vierde woning in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Ingenieur Sassenstraat (aan de kant van het huidige losstaande bijbehorend bouwwerk op het perceel). Een concreet bouwplan voor de woningen volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 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.

Gebiedsgericht

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 rijksvaarwegen.

In het Barro waren 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.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro. De ontwikkeling raakt daarmee niet aan één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Dit plan voorziet in het mogelijk maken van drie nieuwe woningen binnen het plangebied (één woning is reeds toegestaan). Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als woningbouwprojecten voorzien in 12 nieuwe woningen of meer. Voorliggend plan blijft hier qua aantal onder, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Voorliggend initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 21 december 2022 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie en aangeduid als Omgevingsverordening januari 2023. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland

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.

Klimaatadaptatie

De provinciale omgevingsverordening die op 21 december 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (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. In paragraaf 4.6 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het terugbrengen van de ten onrechte wegbestemde woningcontingenten op het perceel. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van de gemeente Oude IJsselstreek en wordt geanticipeerd op de ontwikkeling van de woningmarkt. Drie woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het perceel. De vrijstaande woning is gepositioneerd aan de westzijde en sluit aan op de historische stedenbouwkundige structuur van de woningen ten westen van het plangebied. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen verder geen specifieke eisen aan het plangebied die relevant zijn voor dit plan.

Het plan is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het

leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Planspecifiek

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Met voorliggend plan worden de planologische rechten voor woningen teruggebracht en kunnen er daadwerkelijk woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de grote vraag naar woningen in de regio.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2020-2030

In de geactualiseerde regionale woonagenda voor 2023 tot en met 2030 zijn de Achterhoekse woonambities en -doelen voor de komende jaren vast. Op basis van onderzoeken zoals het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO), de Achterhoekse Woon- en Vastgoedmonitor en werkateliers met gemeenten, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en de provincie is de ambitieuze en integrale woonagenda vormgegeven.

Om de ambities te verwezenlijken wordt er gestructureerd langs vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de aanpak die we voor ogen hebben:

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

Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. De regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. In deze woondeal worden afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Voor de gemeente Oude IJsselstreek is ruimte voor het realiseren van 1.500 nieuwe woningen (bruto). Hiervan heeft de gemeente bepaald dat daarvan 30% sociale huur, 5% middenhuur en 32% betaalbare koop dient te zijn. Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand
- middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
- betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier woningen (waarvan één reeds aanwezig op het perceel). Deze planologische rechten waren in het verleden hier reeds aanwezig en zijn met voorliggend plan teruggebracht. Doordat nu een aanzet wordt gegeven met het daadwerkelijk realiseren van deze woningen wordt hiermee voorzien in het leveren van een bijdrage in het aanbod van woningen in de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De gemeente 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. Een van die zeven opgaven betreft goed wonen. 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.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van vier woningen in de kern van Ulft. Drie woningen worden mogelijk gemaakt in de bestaande bebouwing. De nieuw te realiseren vrijstaande woning kan als duurzame en levensloopbestendige woning worden vormgegeven. Daarmee voldoet het initiatief aan de visie die de gemeente Oude IJsselstreek stelt ten aanzien van goed wonen.

3.4.2 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. Bij deze ontwikkelingen staat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van vier woningen in de kern van Ulft. Daarmee voldoet het initiatief aan het uitgangspunt van de gemeente om in te zetten op inbreiding. Het bestaande monument blijft gehandhaafd en zal door de bewoning tevens onderhouden en in stand worden gehouden. De vrijstaande woning sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Ingenieur Sassenstraat. De tussenliggende tuin met waardevolle bomen blijven behouden wat zorgt voor behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Het plan past in het beleid van de Structuurvisie Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie gemeente 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
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap

Door recente ontwikkelingen als de versnelde toename van de krapte op de woningmarkt, de toestroom van woningzoekenden uit het westen, de toenemende vraag van ondernemers voor geschikte woonruimte voor de werknemers heeft de gemeente Oude IJsselstreek gezien dat het noodzakelijk en ook zeer gewenst is om het beleid m.b.t. tot de versnelling van de woningbouw aan te passen. Om deze reden is op 21 april 2021 ingestemd met het raadsvoorstel 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap'.

Uit onderzoek is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan minimaal 1.000 en aan maximaal 2.250 woningen. Het getal van 1.000 woningen duidt op een bestendiging van de huidige doelstelling van de gemeente om jaarlijks tussen de 100 tot 150 woningen toe te voegen. Met het oppakken van woningbouw op transformatie- en/of inbreidingslocaties gaat de gemeente Oude IJsselstreek onverminderd verder, echter wordt het potentieel van deze locaties ingeschat op circa 800 woningen. De aangetoonde behoefte tot 2.250 woningen kan daarmee niet worden opgevangen op deze locaties, waarmee uitleglocaties aan de randen van de kernen benodigd zijn. Met het instemmen van het raadsbesluit 'Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap' is een eerste stap gezet met het versnellen van de woningbouw in de gemeente. Starters en/of senioren zijn hierin als prioritaire doelgroep aangewezen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van drie woningen in de bestaande bebouwing op het perceel en de nieuwbouw van een vrijstaande woning die levensloopbestendig kan worden vormgegeven. De geplande nieuwbouw is goed te isoleren conform de huidige normen. De woningen binnen het bestaande pand worden zo ver mogelijk geïsoleerd, passend bij de monumentale status ervan. Met het realiseren van deze woningen wordt aangesloten bij de Woonvisie.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' is een aanvulling op het beleidsdocument 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' voor het toetsen van woningbouwplannen. Het beleidsdocument is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2020 (geactualiseerd in april 2021) en dient als een instrument om te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betekent de bouw van de 'juiste' woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties. De woningbehoefte binnen de gemeente bestaat voornamelijk uit levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor de startersdoelgroep.

Vijf typen woningbouwplannen zijn te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het terugbrengen van wegbestemde woningcontingenten op een perceel in de kern van Ulft. Er is geen bouwplan opgesteld, dit volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het voornemen bestaat om in de bestaande bebouwing drie woningen mogelijk te maken waardoor mogelijke leegstand van het monument voorkomen. Daarnaast is een vierde woning met voorliggend plan weer mogelijk op het perceel. Hiermee wordt er optimaal gebruik gemaakt van beschikbare gronden binnen de kern (inbreiding).

Het plan past in het beleid van de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

3.4.5 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.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het terugbrengen van wegbestemde woningcontingenten op een perceel in de kern van Ulft. Met het initiatief blijft de tuin met waardevolle bomen behouden waarmee de groene uitstraling van het perceel, en de bestaande kwaliteit, behouden blijft.

3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

In 2019 is een stresstest uitgevoerd voor gemeente Oude IJsselstreek ten aanzien van klimaatadaptatie. Het resultaat is opgenomen in de klimaatatlas van Oude IJsselstreek. Hierin staan de kaarten met de te verwachten effecten bij hevige neerslag, langdurige droogte, extreme hitte en overstromingen. Voorts heeft de gemeente de Klimaatagenda opgesteld. In deze agenda is vastgelegd welke projecten de komende jaren worden uitgevoerd en op welke wijze hiervoor wordt samengewerkt met andere partijen, zoals andere overheden, bedrijven en instanties en bewoners.

Een van de doelen die de gemeente Oude IJsselstreek zich heeft gesteld is om de leefomgeving meer te vergroenen. Vergroenen helpt hittestress te voorkomen en wateroverlast te bergen bij toenemende extremen in het weer. Daarnaast is het afkoppelen van hemelwater een van de te nemen maatregelen die ervoor zorgt dat regenwater niet meer in het riool terechtkomt.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief is nader beoordeeld met behulp van de klimaatatlas. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6 Klimaatadaptatie.

3.4.7 Welstandsnota

Het welstandstoezicht is een belangrijk instrument voor de gemeente in de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. 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.

Uift

Vergeleken met de andere dorpen is er in Uift weinig bewaard gebleven van de historische kern. Wel is er nog een aantal oude wegen met karakteristieke bebouwing aanwezig, die vanuit de kern naar het buitengebied gaan. Tot deze oude wegen behoren enkele karakteristieke smalle straatjes met een klinkerbestrating, maar er zijn ook wat bredere geasfalteerde wegen bij. Deze straten hebben alle een groene uitstraling door de voortuinen en op sommige plekken door de straatbomen.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van deelgebied 'centrum'. In de welstandsnota zijn de gebiedscriteria opgenomen die gelden binnen het plangebied. Drie van de vier woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing. Dit pand betreft een monument genaamd 'Huize Finis'. Doordat de drie woningen uitsluitend inpandig worden gecreeerd is een toets aan welstand hiervoor niet aan de orde. De nieuw te realiseren vrijstaande woning zal bij het nadere ontwerp bij de aanvraag omgevingsvergunning nader worden getoetst aan de welstandcriteria.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In 2003 is in het kader van het bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en 2' een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Uit dit onderzoek bleek dat de aard en de mate van verontreiniging van de bodem geen aanleiding gaf tot nader onderzoek en er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Hierna zijn er geen wijzigingen geweest in het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het is aannemelijk dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem gelijk is gebleven en het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect bodem. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is het uitvoeren van een bodemonderzoek wel benodigd.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	12,1 µg/m ³	15,3 µg/m ³	8,8 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie drie nieuwe woningen (één woning is reeds toegestaan)) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï. Industrielawaai en spoorweglawaaï zijn hier niet aan de orde gezien de grote afstand tot deze mogelijke geluidsbronnen. Wat betreft wegverkeerslawaaï ligt het plangebied in een 30 km zone. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen onderzoekszone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Wel moet er in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Voor een recent vastgesteld bestemmingsplan voor woningen aan de Ingenieur Sassenstraat 20 aan de overzijde van de straat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Aangezien deze woningen op nagenoeg gelijke afstand vanuit de Ingenieur Sassenweg staan/mogelijk zijn, is dit onderzoek representatief voor voorliggend initiatief aan de Van Nispenstraat 37.

In het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van de zoneplichtige wegen (Debbeshoek) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van de niet-zone plichtige wegen (30 km/u) betreft de gecumuleerde geluidbelasting echter maximaal 54 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er wordt wel voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. Echter, omdat het niet-zone plichtige wegen betreft, hoeven er geen hogere grenswaarden te worden verleend. Geconcludeerd wordt dat bij de nadere uitwerking van de bouwplannen op het perceel van de Van Nispenstraat 37 rekening dient te worden gehouden met een optredende geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer van 61 dB op de maximaal door het wegverkeer belaste gevels. Hiertoe dienen er extra geluidswerende maatregelen te worden getroffen aan de gevels om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat in de woningen van hooguit 33 dB. Voor de bestaande woning is het huidige woon- en leefklimaat aanvaardbaar ten aanzien van geluid en zijn extra maatregelen niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het toevoegen van drie nieuwe woningen. Dit betreffen milieugevoelig objecten in het kader van milieuzonering. Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. In de directe omgeving zijn naast woningen enkele voorzieningen en detailhandel aanwezig zoals een schoonheidssalon, taxateur en winkels. Dergelijke functies betreffen milieucategorie 1 bedrijven met een bijbehorende richtafstand van minimaal 10 m. De afstand tussen het plangebied en deze functies is meer dan 10 m. Gezien de kleinschalige aard van de activiteiten, de ligging in een woonbuurt en de ruime afstand tot het plangebied wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

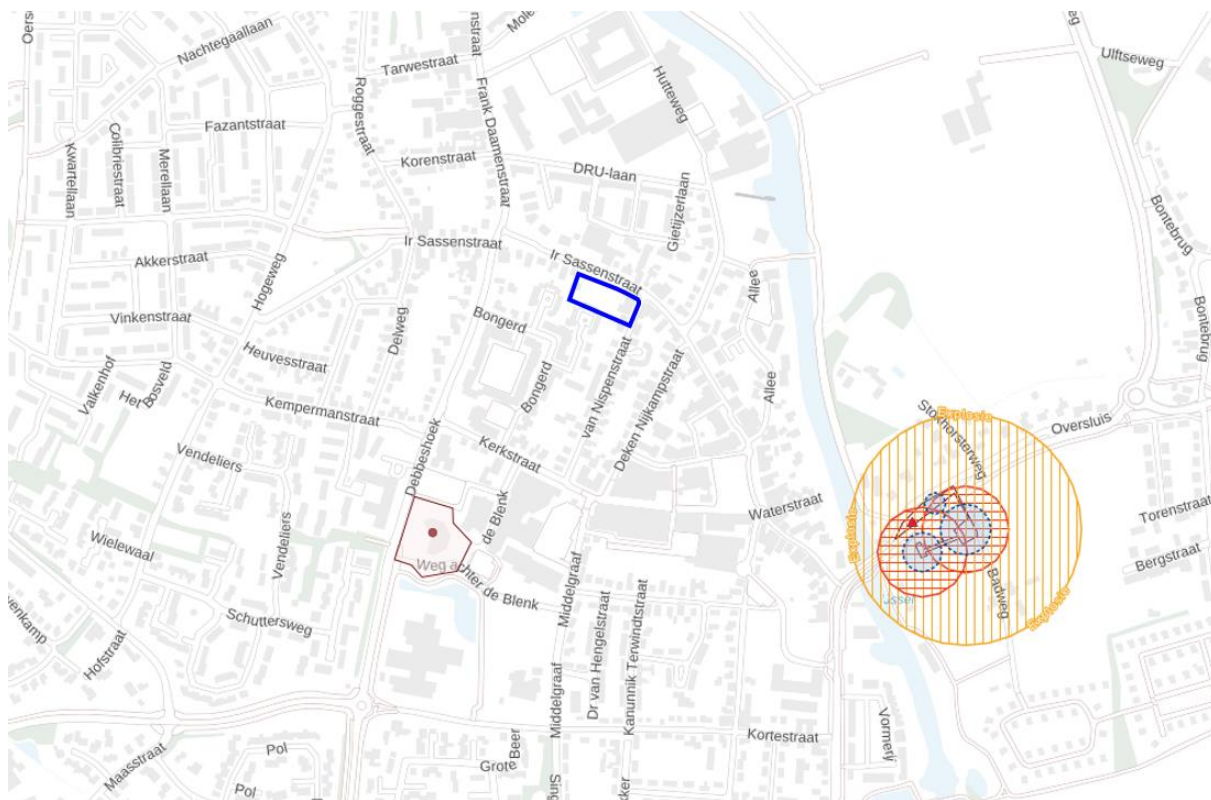
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandsc contouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het plangebied is hier globaal aangegeven met een blauw kader. De nieuwe woningen betreffen kwetsbare objecten.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Op circa 490 m afstand ten oosten van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation. Het LPG-tankstation bestaat uit een LPG-afleverinstallatie, een vulpunt en een reservoir. De afstand van de plaatsgebonden risico contour (PR10-6-contour) bedraagt 15 meter voor de LPG afleverinstallatie, 35 meter voor het vulpunt en 25 meter voor het reservoir. De nieuwe woningen bevinden zich ruim buiten de PR10-6-contour. Een nadere toetsing ten aanzien van het LPG-tankstation is niet aan de orde.

Op de hoek van de Debbeshoek en de Weg achter de Blenk was tot op een paar jaar geleden een openbaar zwembad gelegen. Dit zwembad is gesloopt, echter is deze inrichting nog wel als zodanig opgenomen op de risicokaart. Gezien er geen sprake meer is van een zwembad aldaar (en de grote afstand tot het plangebied) is nadere toetsing niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;
- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: Circulaire economie en energietransitie.

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De kenmerken, de ontwikkelingen en de opgaven die gebiedsspecifiek zijn worden achter elkaar weergegeven. Het beleid is verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap, zoals de verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Er dient de korte procedure te worden gevolgd voor voorliggend plan.

Drie van de vier woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, waarbij geen sprake is van een toename aan verhard oppervlak. De woningen in de noordelijke helft van het plangebied brengt wel een beperkte toename aan verharding met zich mee. Het Waterschap Rijn en IJssel houdt 80 mm waterberging aan bij initiatieven met een toename van verhard oppervlak, hierin moet worden voorzien binnen het plangebied. Ter plaatse van het totale plangebied is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. Te denken valt dan aan waterbergende voorzieningen zoals een greppel, wadi, infiltratiekoffers, waterbergende verharding of dergelijke. De nadere uitwerking van de aan te leggen waterberging volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De woningen in de bestaande bebouwing en de nieuwe woning worden voor de afvoer van afvalwater aangesloten op de reeds aanwezige riolering.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied in Duitsland bevindt zich op circa 3 km ten zuiden van het plangebied en betreft 'Klevsche Landwehr, Anholtsche Issel, Feld-schlaggraben and Regnieter Bach'. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied in Nederland bevindt zich op circa 17 km ten westen van het plangebied en betreft Rijntakken. Het plangebied maakt tevens ook geen deel uit het Natuurnetwerk Nederland, Beschermde natuurmonument, Wetland of Nationaal Park.

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van drie nieuwe woningen, één woning is reeds toegestaan binnen het plangebied. Ten behoeve van de Wet natuurbescherming is een voortoets stikstof uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied de stikstofdepositie op (bijna) overbelaste hexagonen van de Natura 2000 in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase niet toe neemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin bij de bestaande woning. Voor voorliggend initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is toegevoegd in bijlage 3. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het initiatief geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen (zie pagina 21 van de quickscan flora en fauna in bijlage 3). Op de planlocatie zijn daarnaast geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Er hoeven geen ontheffingen te worden aangevraagd en er is geen specialistisch vervolgonderzoek noodzakelijk. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voor de vaststelling van de verkeersaantrekkende werking en de parkeernorm wordt gebruikgemaakt van de kencijfers van het CROW. Het gebied is aan te merken als 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'Schil centrum'.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking neemt door de realisatie van de drie nieuwe woningen beperkt toe, namelijk met maximaal 23,9 (voor de twee tussen/hoekwoningen: 2 x 7,7 en voor de vrijstaande woning: 8,5) verkeersbewegingen per dag. De Van Nispenstraat en de Ingenieur Sassenweg evenals de andere verkeerswegen in de omgeving van het plangebied kunnen deze toename goed aan.

Parkeren

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. Voor de vrijstaande woning en de twee nieuwe woningen in de bestaande bebouwing (categorie 'middensegment') geldt een parkeernorm van respectievelijk 2,0 en 1,8 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om hieraan te voldoen en kan een inrit aangelegd worden met ruimte voor de extra 6 parkeerplaatsen. De reeds bestaande woning kent een parkeernorm van 1,8 waardoor er na realisatie afgerond 8 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. De exacte situering van de parkeerplaatsen zal worden meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

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.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Zoals in paragraaf 2.1 reeds is besproken betreft het bestaande pand ('Huize Finis') een gemeentelijk monument en hebben de bomen in de tuin een monumentale waarde. Het object is van belang vanwege de bijzondere kwaliteiten in de vormgeving en detaillering, welke nog meer bijzonder was geweest wanneer de grotto-structuren nog aanwezig zouden zijn. De later aangebouwde garage vertegenwoordigt weinig architectuurhistorische waarde. Behoud van dit bouwdeel is hoofdzakelijk van belang vanwege de ensemblewaarde.



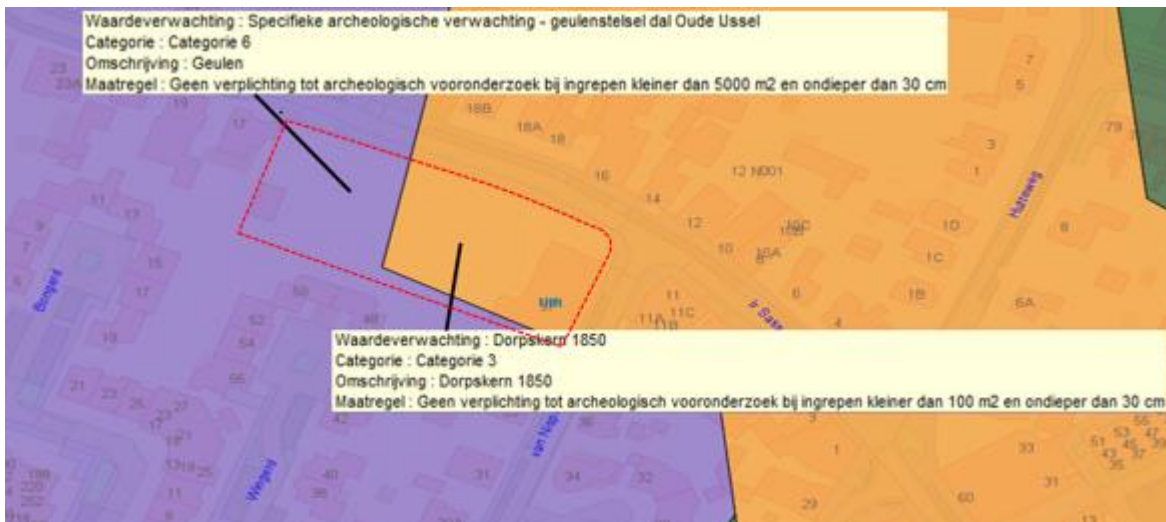
Huize Finis met de toegangspoort in grotto-stijl (bron: Redegevende beschrijving Van Nispenstraat 37)

Het pand is recent gerestaureerd, waarbij het metselwerk is gereinigd. Tevens zijn beschadigingen aan het metselwerk veroorzaakt door de amovering van de grottostructuren op de pilasters en de muizentandlijsten en de eerdere verbouwingen door functiewijzigingen. Het interieur bevat daarnaast nog weinig oorspronkelijke elementen. Afgezien van de trap en een aantal paneeldeuren, is het interieur min of meer compleet vernieuwd. De oorspronkelijke plattegrond is in de loop der tijd gewijzigd door het verwijderen of verplaatsen van binnenmuren.

Het pand is in de loop van de jaren veelvuldig verbouwd of aangepast. Hierdoor is het aannemelijk dat het realiseren van twee extra woningen binnen Huize Finis geen waardevolle elementen aantast. Voor de omgevingsvergunning 'bouwen' en 'wijzigen van een monument' zal in overleg met de monumentdeskundige de verbouwing worden besproken, waarbij het uitgangspunt is om zoveel mogelijk monumentale waarden te behouden. De nieuw te realiseren vrijstaande woning is geprojecteerd ter plaatse van een reeds bestaand bijgebouw. De aanwezige bomen kunnen behouden blijven. Met het mogelijk maken van woningbouw in het monumentale pand wordt leegstand voorkomen en wordt een duurzaam en toekomstbestendig gebruik geborgd.

Archeologie

Navolgende afbeelding toont een kaartbeeld van de archeologische waardenkaart van de gemeente van de Oude IJsselstreek ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede kaart gemeentelijke archeologische verwachtingen Oude IJsselstreek

Binnen het plangebied geldt voor het gedeelte ter plaatse van de oostelijke helft van het perceel (en de bestaande bebouwing) de waardeverwachting 'Dorpskern 1850'. Voor deze gronden geldt een verplichting van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Hier zijn geen ingrepen voorzien met voorliggend initiatief, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Voor de gronden ten westen hiervan geldt de waardeverwachting 'Specifieke archeologische verwachting - geulenstelsel dal Oude IJssel'. Hier geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm. Ter plaatse wordt de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt met een oppervlak van maximaal 180 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee niet aan de orde. Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de bodem zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische Verwachting' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' opgenomen in voorliggende herziening van het bestemmingsplan.

4.6 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.

Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

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 enige plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Voorliggend plangebied blijft in de toekomstige situatie voor het grootste deel onverhard waardoor water in de bodem kan infiltreren.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat het aantal warme nachten zal toenemen in het plangebied. De geplande nieuwbouw is goed te isoleren conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. De woningen binnen het bestaande pand worden zo ver mogelijk geïsoleerd, passend bij de monumentale status ervan. Daarnaast blijft de tuin en bomen grotendeels behouden wat de hittestress van het totale gebied ten goede komt.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 een lichte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid om hemelwater binnen het perceel te bergen en te laten infiltreren waardoor het hemelwater in het gebied kan blijven. Het plangebied ligt in de kern van Ulfthoek waardoor er geen sprake is van een grotere kans op natuurbranden bij langdurige droogte.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er het plangebied niet in nabijheid van de grotere wateren ligt. Mocht de dijk van de Oude IJssel bezwijken dan is er slechts een kleine kans (1/300 tot 1/3.000 per jaar) dat het plangebied overstroomt. Nieuwbouw dient een aangepaste drempelhoogte te hebben en de aansluitingen van elektra moeten hoger worden aangebracht.

4.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst het terug brengen van de planologische rechten (drie woningen, één woning was reeds toegestaan) op het perceel en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

4.8 Kabels en leidingen

Met een zogenaamde klic-melding krijgt initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen. Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Met voorliggend plan worden enkel de planologische rechten op het perceel hersteld. Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor voorliggend initiatief.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifiek te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', ten behoeve van de bouw van de vrijstaande woning en de drie woningen binnen de bestaande bebouwing. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen met bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd'. Ten behoeve de maatvoering van de woningen zijn de bouwvlakken voorzien van een 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'. Daarnaast is middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' binnen het gedeelte van de bestaande bebouwing vastgelegd hoeveel woningen per bouwvlak gebouwd mogen worden.
- 'Tuin', ter plaatse van de tuin en erfafscheidingen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3', ten behoeve van het beheer, behoud en bescherming van eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem.

De waardevolle bomen binnen het plangebied zijn aangeduid met de functieaanduiding 'waardevolle boom', ter bescherming en instandhouding van de aanwezige bomen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

In voorliggend plan is de gemeente initiatiefnemer om het bestemmingsplan te herzien. De kosten hiervoor zijn dan ook voor de gemeente. Vervolgkosten voor de realisatie van de woningen zelf is voor de (toekomstige) eigenaar van een woning. Er is dan ook geen sprake van verhaalbare kosten in voorliggend plan, waardoor er geen exploitatieplan is opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

Voor dit plan is geen formele inspraakprocedure georganiseerd. Het bestemmingsplan is direct als ontwerp ter inzage gelegd en er is afgezien van een voorontwerpbestemmingsplan.

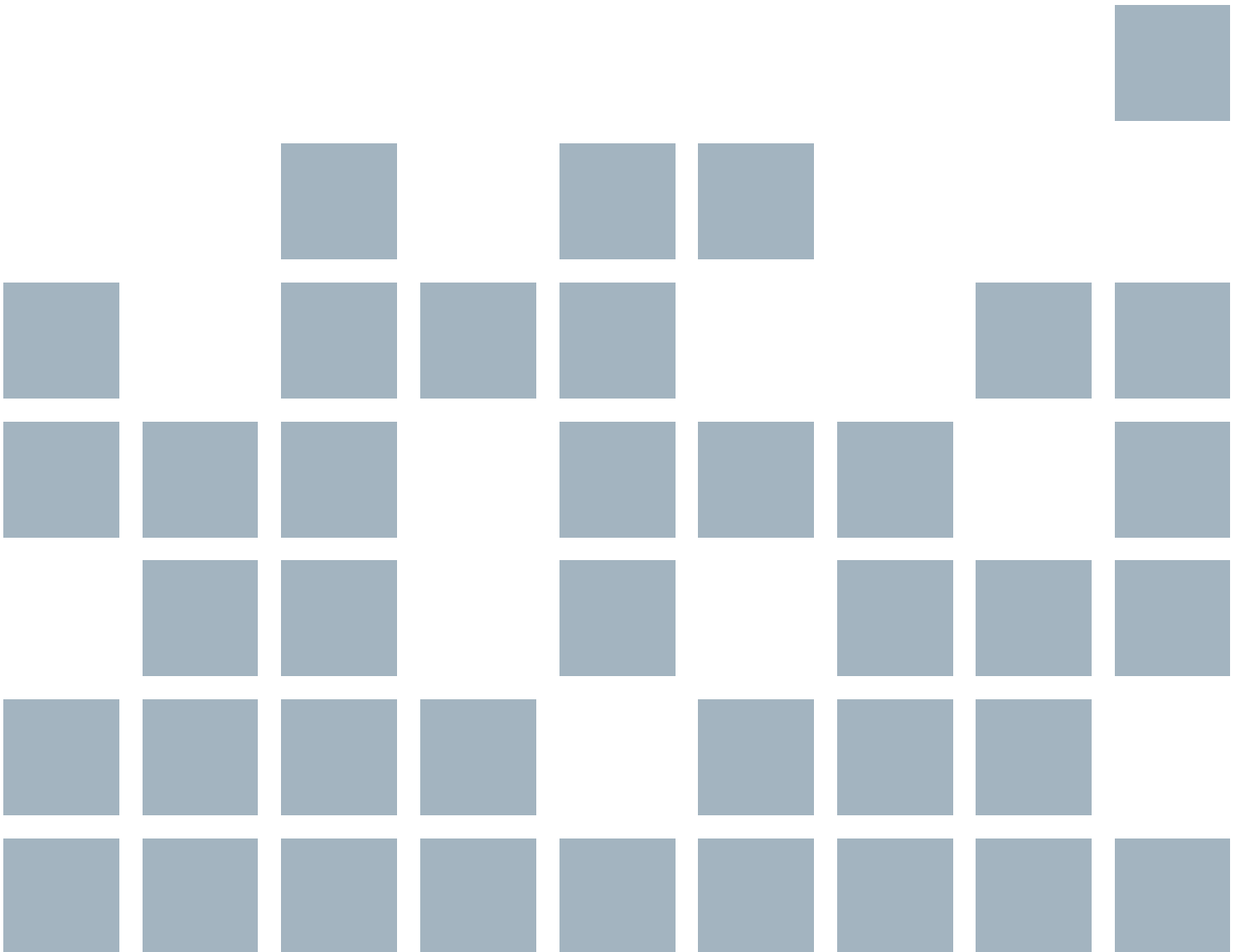
6.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie, omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap Waterschap Rijn & IJssel is door middel van de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld hierop een zienswijze in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen bij de toelichting

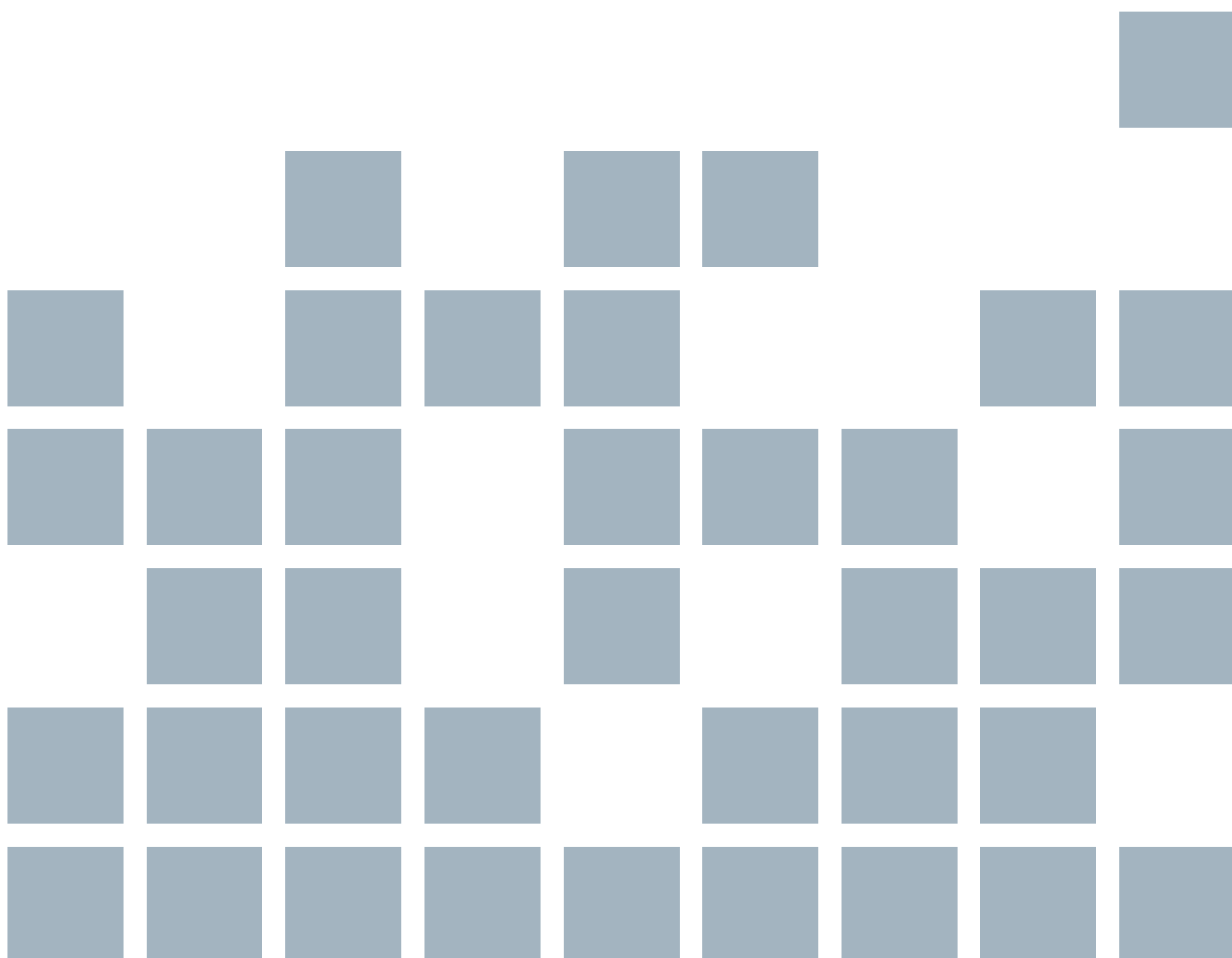


Bijlage 1 Digitale watertoets

Bijlage 2 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Kom Ulft, locatie van Nispenstraat 37 met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000226-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.4 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aan huis verbonden beroepsactiviteit

een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.9 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.10 archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op een kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.13 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.14 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.15 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 huishouden

van een huishouden is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen de intentie bestaat om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

1.29 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.30 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.31 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een escortbedrijf, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.32 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals bouw- en doe-het-zelf producten, auto's, motorfietsen, boten, caravans, keukens, sanitair en meubelen.

1.33 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.34 wonen

gebruiken van een woning of wooneenheid voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

1.35 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 het bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.10 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Toepassing van maten:

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in dit bestemmingsplan in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard als plinten, pilasters, kozijnen,

gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Bij de toepassing van bovenstaande, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. wegen en paden;
- c. erkers en erfafscheidingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Erkers

Voor (het verlengde van) de voorgevel van een woning mogen erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:

- a. de diepte van de erker maximaal 1,5 meter is;
- b. de diepte van de voortuin voor 2,5 meter onbebouwd blijft;
- c. voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de woning is;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 1. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
 2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m.
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten;
- c. een bed en breakfast in een woning;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 40% bebouwd mag worden;

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand' moet de woning vrijstaand worden gebouwd;
 2. 'aaneengebouwd' mogen woningen aaneen worden gebouwd;

- c. Het maximum aantal wooneenheden mag niet meer zijn dan 1 tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven;
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'vrijstaand' aan beide zijden minimaal 3 meter of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
 - 2. 'aaneengebouwd' aan de niet aangebouwde zijde van de eindwoning minimaal 2 meter of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 2 meter is;
- e. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal 80 m²;
- c. De goothoogte is maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d, mogen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter is;
 - 2. de diepte van de voortuin voor 2,5 meter onbebouwd blijft;
 - 3. voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de hoofdgebouw is;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het bijbehorend bouwwerk per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
 - 2. de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

4.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1. Erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.
- b. Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1. Erf en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 - 2. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

4.2.5 *Ondergronds bouwen*

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

4.3.2 Aan huis verbonden beroep

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

4.3.3 bed en breakfast

Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de accommodatie deel uit maakt van de woning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaappleatsen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de woning beslaat;
- c. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. er geen milieutechnische belemmering zijn;
- e. op het eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

4.4.2 afwijken voor een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.3 voor het toestaan van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw mits dit gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de bijbehorende woning.

4.4.3 Bijzondere woonvormen

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw dient in overwegende mate de woonfunctie te behouden;
- b. de woonvorm een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Artikel 5 Waarde - Archeologische Verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² en de groundbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

5.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 5.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

5.4.3 beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

5.4.4 voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting' te wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologische Verwachting 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 *advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

6.2.3 *uitzondering bouwregels*

Het bepaalde onder artikel 6.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

6.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

6.4.1 *vergunningplicht*

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;

- b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

6.4.3 beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

6.4.4 voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentages in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
 1. volumineuze goederen;
 2. goederen waarvan de verkoop redelijkerwijs niet past in stedelijk gebied, zoals: brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
 3. detailhandel anders dan de ondergeschikte detailhandel bij een beroep of bedrijf aan huis zoals bedoeld in 4.4.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca.

9.2 Parkeren

- a. Om de woningen in gebruik te nemen dienen binnen het plangebied acht parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden.
- b. Na realisatie van de woningen als bedoeld onder lid a geldt bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, dient voor de bouw of functieverandering te worden aangetoond dat op het bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in dat deze in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP) van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarbij worden de maximale parkeernormen in de categorie

'Schil centrum' gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering.

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 sub a en b en worden toegestaan dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het bouwperceel, hetgeen met een parkeeronderzoek aangetoond kan worden.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Waardevolle boom

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolle boom' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige boom.

10.1.2 Bouwverbod

Bouwen op de gronden met de aanduiding 'Waardevolle boom' is niet toegestaan.

10.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolle boom' is het verboden om zonder of in afwijking van een door bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

1. het vellen of rooien van de boom;
2. de aanleg van verhardingen / halfverhardingen;
3. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
4. de aanleg of verwijdering van kabels en leidingen, tenzij gebruik wordt gemaakt van mantelbuizen.

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een voorwaarde verbinden met betrekking tot herplantplicht.

- b. Het verbod bedoeld in lid 10.1.3, onder a geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een (omgevings)vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
 2. die het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. werken als bedoeld in lid 10.1.3, onder a zijn slechts toelaatbaar indien:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldwaarde van de boom;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de boom;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de wortels en ondergrondse delen van de boom.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen.

11.2 Overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van bouwgrenzen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

11.3 Grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

11.4 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel.

11.5 Nadere voorwaarden voor afwijken van de regels

Het bevoegd gezag wijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. De sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. Er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Ontheffing

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kom Ulft, locatie van Nispenstraat 37'.