

Bestemmingsplan

**Kom Ulft, locatie
Praestingsweg 22**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Kom Uift, locatie Praestingsweg 22**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.1509.BP000240-VA01**
Status: **vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 23AF022

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Kom Ulft, locatie Praestingsweg 22

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 De bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Het plan	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	28
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
4.2 Milieuzonering	29
4.3 Geur	30
4.4 Bodem	31
4.5 Geluid	31
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Water	36
4.9 Ecologie	38
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	41
4.11 Verkeer / parkeren	43
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	45
5.1 Planopzet en systematiek	45
5.2 Toelichting op de regels	45
5.3 Wijze van bestemmen	46
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

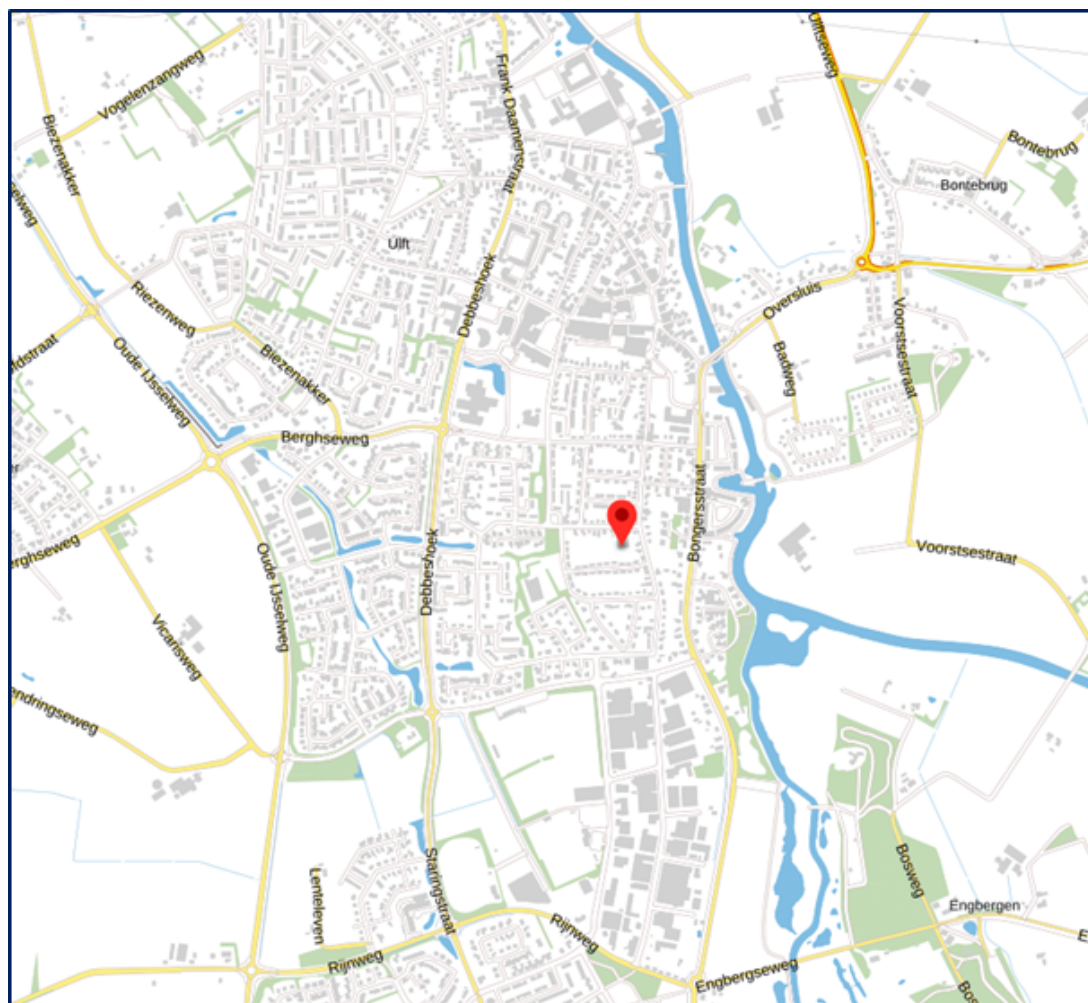
1.1 Aanleiding

Voor de locatie Praestingsweg 22 in Ulf is een woningbouwplan beoogd waar nu een tuincentrum en bloembinderij zijn gevestigd. De eigenaren zijn genoodzaakt om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen wegens het niet hebben van een opvolger om de bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum voort te zetten. Hierom willen de initiatiefnemers het nu aanwezige tuincentrum slopen om plaats te maken voor 6 woningen, waarvan 1 vrijstaand en 5 levensloopbestendige rijwoningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005', waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied betreft het perceel van tuincentrum Putman, gelegen aan de Praestingsweg 22 in het zuidoosten van Ulf. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie T, perceelsnummers 7700, 7701, 7388 en 7466 met een gezamenlijk oppervlak van 2506m². In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Begrenzing

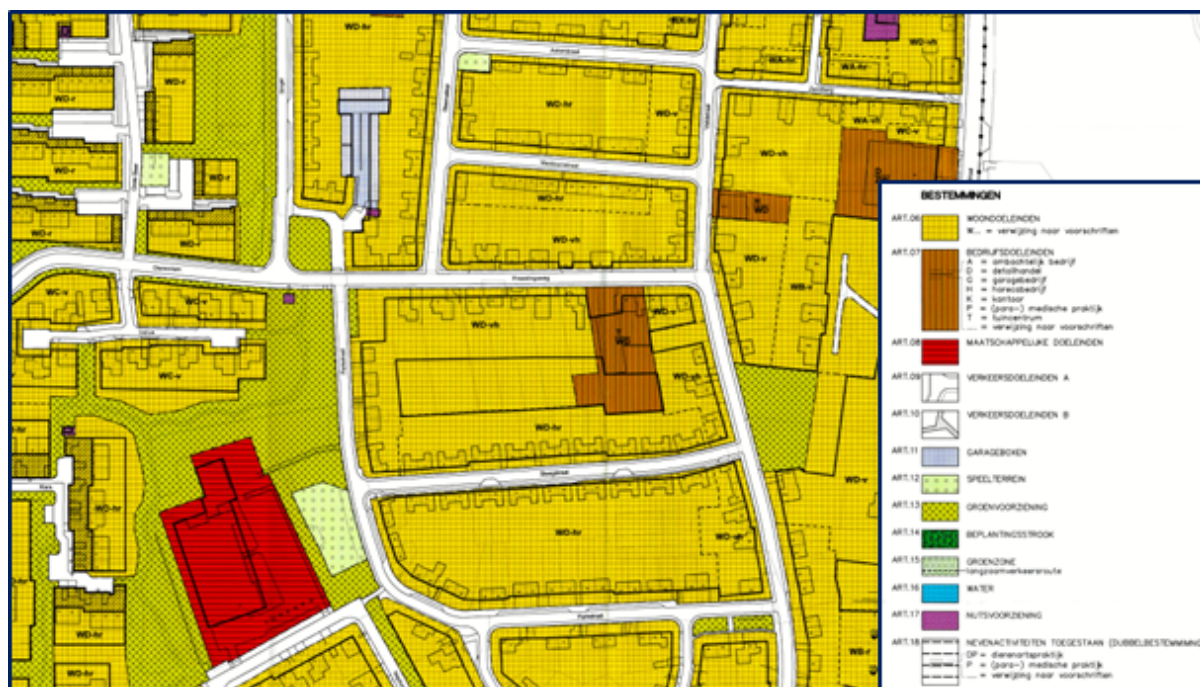
De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (geel omkaderd). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Praestingsweg en is verder omringd door woningbouw aan o.a. de Veldstraat en de Slegestraat. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bijbehorend bij dit plan.



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigierend bestemmingsplan

De onderhavige percelen liggen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005', vastgesteld op 29 september 2005 door de gemeente Oude IJsselstreek. Aan het plangebied is de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' toegekend met specifieke aanduidingen "T – tuincentrum" en "WD – bedrijfswoning". In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming meerdere woningen op te richten anders dan de onder de eerder genoemde aanduiding opgenomen bedrijfswoning. Het beoogde plan past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om een dergelijke ontwikkeling te realiseren.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Kom Ulft, locatie Praestingsweg 22' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1509.BP000240-VA01);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

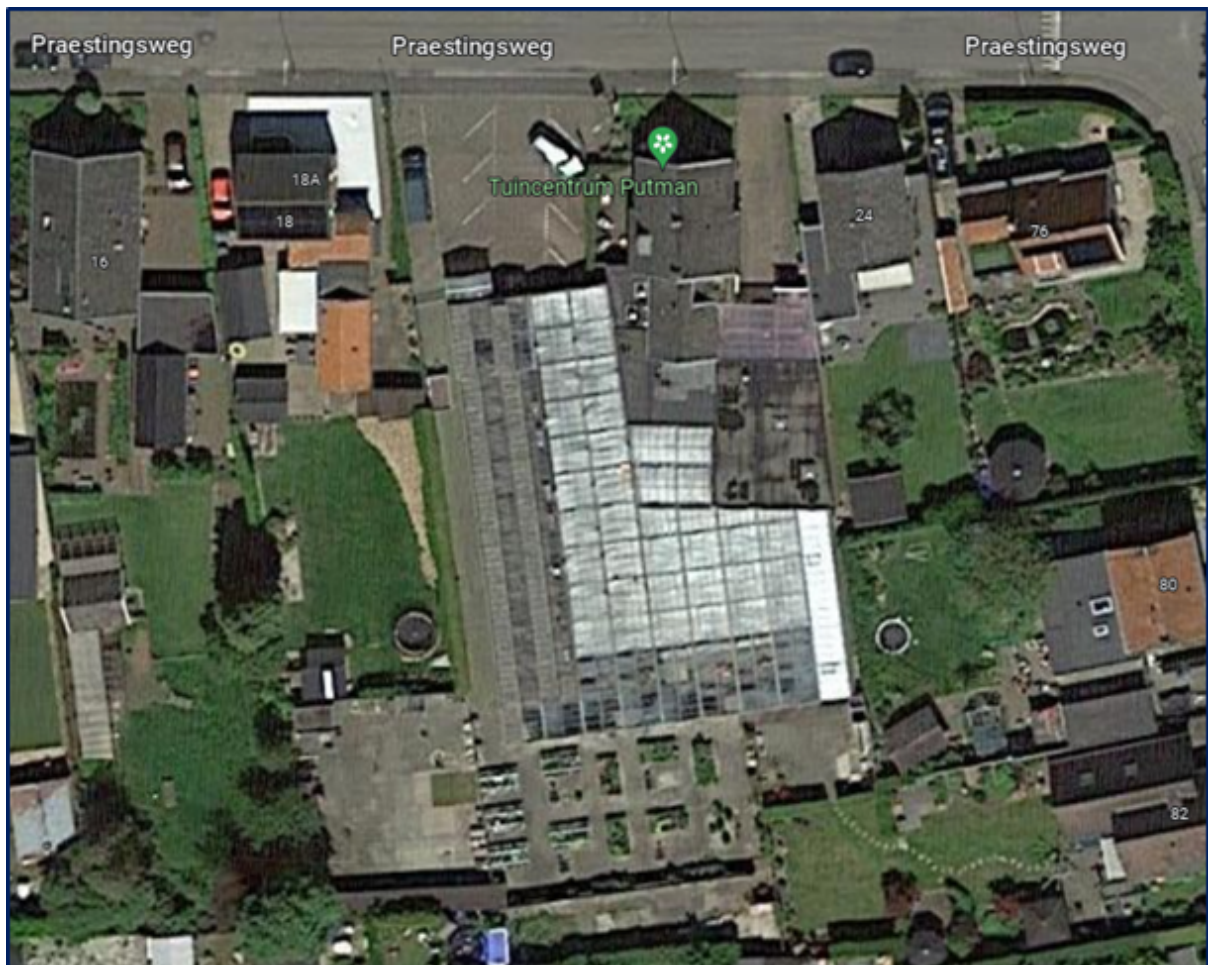
1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Praestingsweg 22 in Uft sprake van een kassencomplex met buitenruimte, bijbehorende bouwwerken en een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken. De bebouwing en gronden worden nu nog gebruikt door het aldaar gevestigde tuincentrum. Onderstaande luchtfoto geeft een goed beeld van de aanwezige bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps d.d. 2023)

Het aanwezige kassencomplex is iets verder naar achteren gelegen op het perceel en aan de voorkant heeft het tuincentrum eigen parkeergelegenheid, direct gelegen aan de Praestingsweg. Dit is ook meteen de ontsluitingsweg vanaf het plangebied. De aanwezige bedrijfswoning bevindt zich ook aan de voorkant van het perceel en is gesitueerd in lijn met de omliggende woningen. Verder wordt het perceel omringd door woningen.

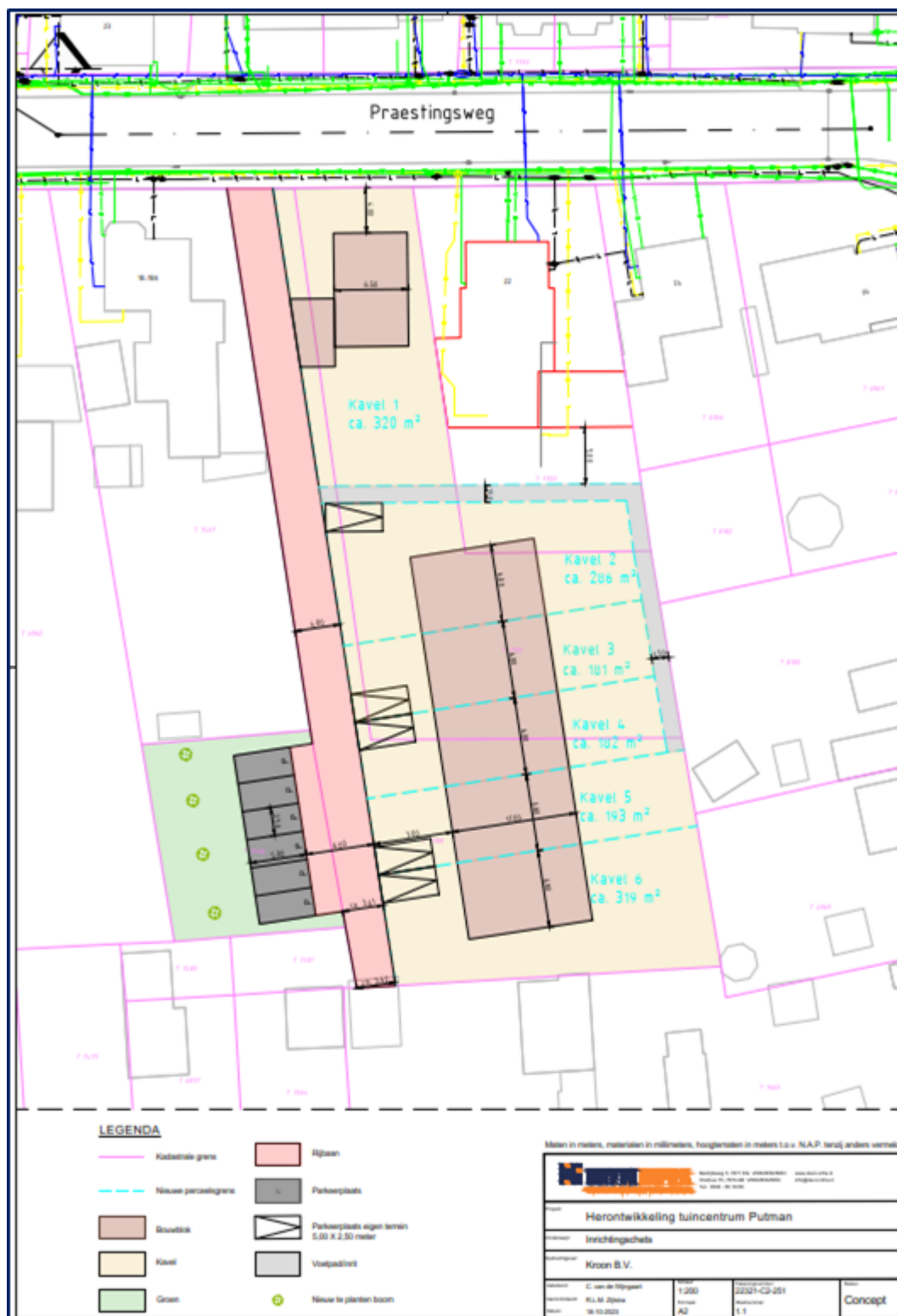


Figuur 2.2: Straatbeeld tuincentrum Putman (bron: Google Maps d.d. sep 2018)

2.2 Toekomstige situatie

Tuincentrum en bloembinderij Putman is al 65 jaar een begrip in Ulfst en omstreken. Wat ooit begon als een eenvoudige zaadhandel, is inmiddels uitgegroeid tot een veelzijdig en dynamisch bedrijf. Helaas wordt de bedrijfsvoering op de percelen aan de Praestingsweg 22 gestaakt wegens het niet kunnen vinden van een opvolger. Om een passende invulling te geven aan de planlocatie zijn plannen gemaakt om woningbouw te realiseren.

Initiatiefnemer is voornemens om op de percelen de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Naast deze woning is ruimte voor 1 vrije kavel. Achter op het perceel is ruimte voor 5 levensloopbestendige rijwoningen. Ook is binnen het plangebied voldoende ruimte voor het aanleggen van parkeerplekken. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een civieltechnisch ontwerp gemaakt voor de gewenste situatie. Dit ontwerp is opgenomen in figuur 2.3 en wordt onderstaand toegelicht.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie

Bovenstaand stedenbouwkundig ontwerp geeft een weergave van het plangebied wanneer het tuincentrum gesloopt wordt. In plaats van het tuincentrum kunnen 5 levensloopbestendige rijwoningen en 1 vrijstaande woning gerealiseerd worden. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, de nieuw te bouwen vrijstaande woning sluit aan bij het bestaande bebouwing aanwezig in de directe omgeving. Achter op het perceel wordt een rij van 5 levensloopbestendige woningen gerealiseerd waarbij deels kan worden

geparkeerd op eigen terrein. Voor de overige parkeerplaatsen wordt een kleinschalig parkeerterrein gerealiseerd. Door de ruime opzet van het plangebied kan er gemakkelijk in de verkeersafwikkeling en het parkeren worden voorzien. De vrijstaande kavel kan zowel als eengezinswoning of als levensloopbestendige woning worden ingevuld. Ter hoogte van de parkeercoffer wordt tevens een stuk grond gereserveerd voor het aanplanten van extra groen binnen het plangebied.

Voor het volledige ontwerp wordt verwezen naar Bijlage 1 van de toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 6 woningen aan de Praestingsweg 22 in Uft. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.1, 3.2.2, 3.4.2 en 3.4.3 wordt de realisatie van 6 woningen getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Nationale belangen kunnen zijn onder andere: rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets

Voorliggend plan betreft een inbreidingsplan voor woningbouw in de kern Uift. Er wordt een tuincentrum verwijderd en vervangen door in totaal 6 woningen. Er worden met uitvoering van het inbreidingsplan geen Rijksbelangen geraakt zoals hierboven omschreven.

Conclusie

Voorliggend plan raakt geen Rijksbelangen en is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toets

Met voorliggend plan worden in totaal 6 nieuwe woningen opgericht, volgens jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) is er bij het oprichten van 11 nieuwe woningen geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Echter, ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Onder andere het toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met voorliggend plan wordt een bestaand tuincentrum met opstallen gesloopt om plaats te maken voor 6 woningen. Door deze ontwikkeling zal het totaal aan bebouwd oppervlak afnemen, tevens worden de woningen gebouwd binnen de bestaande kavelgrenzen en is het plangebied gelegen in een bestaande woonwijk. Er is dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag.

Conclusie

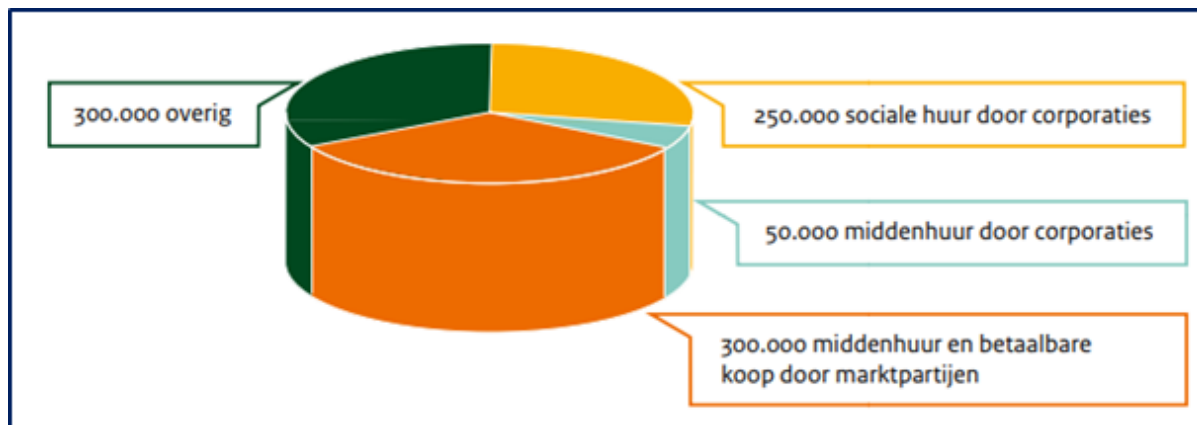
Gelet op de aard en omvang van het voorgenomen plan kan gesteld worden dat er geen

sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 van het Bro en toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

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

Één van de doelstellingen uit de nationale woon- en bouwagenda is het bouwen van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing van woningen). Het langetermijndoel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Deze woningen zijn verdeeld over verschillende segmenten.



Figuur 3.1: Verdeling 900.000 woningen naar segment (Bron: BZK)

Om de beoogde doelen te halen worden er prestatieafspraken gemaakt met alle gemeenten, provincies, corporaties en het Rijk. Deze prestatieafspraken worden weer vervat in o.a. regionale woonagenda's, die worden vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie, daarnaast worden afspraken vastgelegd in beleidsnota's, visies en overige regelgeving per gemeente. Toetsing van het voornemen vindt plaats onder 3.2 Provinciaal beleid en onder 3.4 Gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' heeft een dubbele betekenis. 'Gaaf' is namelijk een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Hierin wordt benoemd wat voor ons van waarde is en wat beschermd moet worden. Er wordt richting gegeven aan wat de provincie wil en wat er moet veranderen en ontwikkelen. Zo kan met overtuiging en in vertrouwen de provincie doorgegeven worden aan volgende generaties. Een Gelderland van en voor ons allemaal en voor de kinderen van de toekomst. Om samen stappen te zetten, is er een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie dit vergezicht: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat iedereen belangrijk vindt. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie. En: dat de provincie helpt bij het gesprek over de keuzes die te maken zijn bij het vinden van concrete oplossingsrichtingen. De provincie Gelderland zet een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die wij op dit moment zien vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De schetsen sluiten op voorhand ook niets uit. De visieschetsen dienen wat de provincie Gelderland betreft als onderlegger om met partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal. De provincie Gelderland heeft de volgende 7 ambities opgesteld:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Toets

De voor dit plan relevante ambities zijn Energietransitie, Klimaatadaptatie en Woon- en leefomgeving. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen.

Onderhavig plan heeft betrekking op de sloop van een tuincentrum en de herontwikkeling van het perceel naar 1 vrijstaande en 5 levensloopbestendige woningen (rijwoningen). De provincie Gelderland streeft naar een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën. De provincie heeft zorg en aandacht voor woonbehoeften en maakt hierover afspraken met de regio's.

Het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied en voorziet in 1 vrijstaande en 5 levensloopbestendige rijwoningen in de betaalbare categorie tot €355.000 VON. Met het plan worden verschillende woningtypen opgericht die door meerdere doelgroepen kunnen worden bewoond. Het plan voldoet tevens aan het gemeentelijke woonbeleid/woonvisie (zie 3.4.2 en 3.4.3) wat een uitwerking is van het provinciale beleid.

Voor wat betreft de energietransitie wil de gemeente Gelderland van fossiel naar duurzaam. De 'oude' manieren van energie opwekken en gebruiken hebben teveel negatieve effecten en passen niet meer. Om te beginnen zet de gemeente Gelderland in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen in onder andere huizen en gebouwen. De nieuwe woningen worden conform de geldende eisen gasloos gebouwd. Daarnaast moeten de woningen voldoen aan de BENG-norm (bijna energieneutrale gebouwen). Dat betekent dat de woningen duurzaam worden gebouwd en

voor een (groot) deel zelf moet voorzien in de opwek van de energiebehoefte.

Ten aanzien van klimaatadaptatie vind de provincie het belangrijk om voorbereid te zijn op de verandering van het klimaat: hoosbuien, stijgende temperaturen, extreme hitte en langdurige droogte. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat overtollig water zonder problemen kan worden opgevangen, kan wegstromen en in de bodem kan zakken. Het belangrijkste uitgangspunt voor het waterbeheer bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is 'waterneutraal ontwikkelen', dus dat een ontwikkeling zijn omgeving niet belast met meer of minder water. Zo wordt voorkomen dat verdroging of wateroverlast optreedt in het plangebied van de ontwikkeling en in zijn omgeving.

Hoewel de concrete waterhuishouding voor het plan nog niet volledig is uitgewerkt zal het plan moeten voldoen aan de eisen die gelden. Om dit te borgen is in de algemene bouwregels een voorwaardelijke verplichting voor de waterberging opgenomen. De voorwaardelijke verplichting luidt: een omgevingsvergunning voor het bouwen van het hoofdgebouw kan uitsluitend worden verleend indien voor de opvang en het bufferen van hemelwater bij nieuwbouw op het eigen terrein minimaal 80 mm per vierkante meter verhard oppervlak wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Daarmee wordt geborgd dat het plan voorziet in voldoende bergingscapaciteit op eigen terrein. Ook zal er extra groen worden gerealiseerd ter hoogte van de parkeervoorzieningen.

Conclusie

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

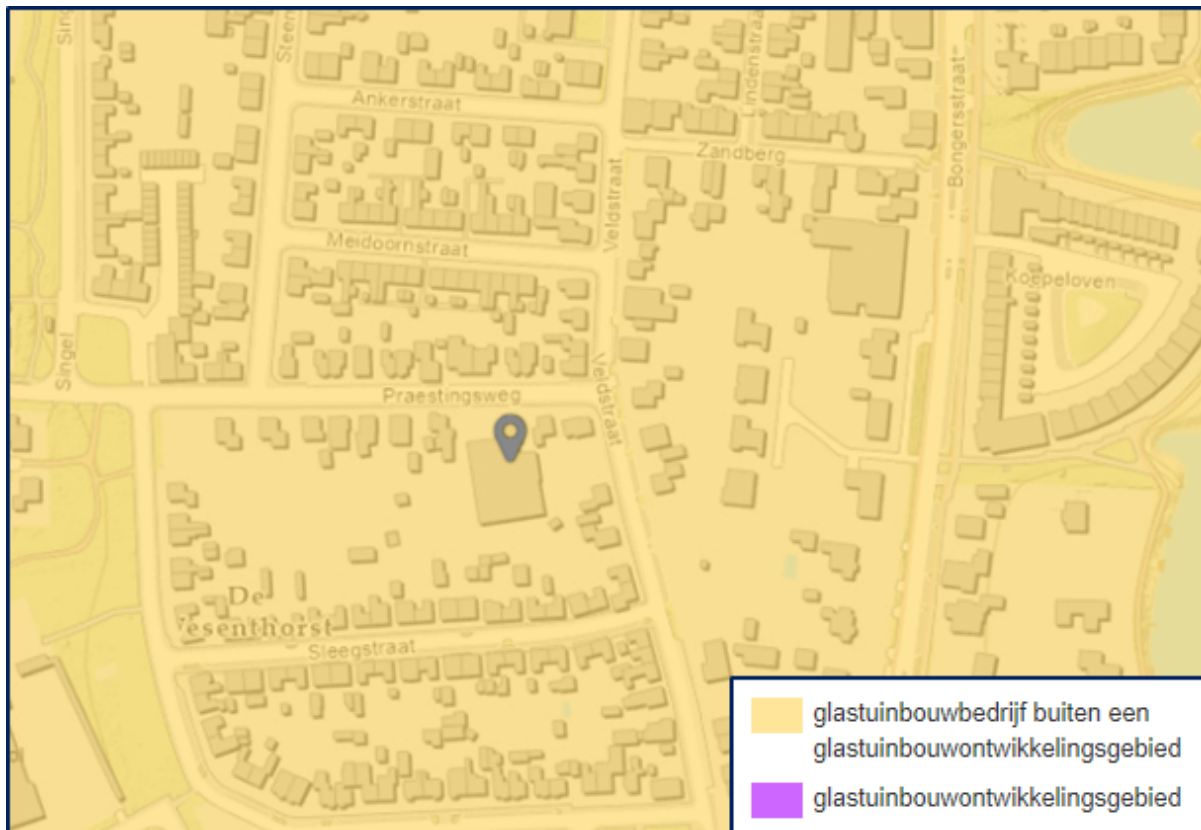
Op 21 december 2022 is de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Dit is één van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Dit zijn onderwerpen zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Toets

Voorliggend plan voorziet in het bouwen van in totaal 6 woningen in de kern Ulft. De ontwikkeling vindt plaats op een bedrijfslocatie binnen bestaand bebouwd gebied en het plangebied maakt deel uit van de bestaande bebouwingsstructuur. Hierdoor vindt verdichting binnen de kern Ulft plaats en wordt van binnen naar buiten ontwikkeld d.m.v. inbreiding.

Daarnaast zijn op het plangebied de volgende regels uit hoofdstuk 2 van de provinciale verordening van toepassing:

- Afdeling 2.3 Glastuinbouw, artikel 2.17 (eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf)



Figuur 3.1: Weergave regelgeving op plangebied (Bron: Omgevingsverordening Gelderland)

De voorgenoemde ontwikkeling bevat geen plannen voor glastuinbouw of uitbreiding hiervan. Dit artikel kan hierom buiten beschouwing worden gelaten.

- Wonen, instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)
In de verordening wordt aangegeven dat dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.
- Instructieregel klimaatadaptie (art. 2.65b)
De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Voor de beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Verder zijn er op grond van de Omgevingsverordening Gelderland geen specifieke aanduidingen van toepassing op voorliggend plan. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 grondgebonden woningen. In de huidige situatie is hier een tuincentrum gevestigd. Met het plan is sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens worden er vrijstaande en rijwoningen gebouwd waardoor een gevarieerd aanbod ontstaat

waarmee verschillende doelgroepen kunnen worden bediend (gezinnen, senioren).

Conclusie

Het plan voldoet aan de regionale woonagenda en de gemeentelijke woonvisie, tevens worden maatregelen genomen in het kader van klimaatadaptatie welke zijn opgenomen onder het gemeentelijk beleid. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied;
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

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

De visie sluit aan bij de Agenda 2020 van Regio Achterhoek en de provinciale regioverkenningen. Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie:

- Samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid
- Bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal
- Balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw/het landschap
- Innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en energievoorziening
- Ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

Deze visie is geen blauwdruk voor hoe het allemaal zou moeten. Respect voor het Achterhoekse landschap staat voorop, maar het ruimtelijk beleid mag innovatieve en duurzame ontwikkelingen niet in de weg staan. Van belang is om flexibel te blijven.

Toets

Voorliggend plan speelt vooral in op de bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening op het gebied van volkshuisvesting. Met het plan wordt voor het grootste gedeelte dan ook voorzien in levensloopbestendige woningen. Het is volgens de structuurvisie noodzakelijk om te voorzien in passende woningbouw die meebeweegt met de veranderende bevolkingssamenstelling. Voorliggend plan voorziet hierin. Dit is tevens verder verankerd in de regionale woonagenda 2023-2030.

Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan de uitgangspunten zoals gesteld in de regionale structuurvisie Achterhoek 2012.

3.3.2 Regionale Woonagenda 2023-2030

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 16 februari 2023 ingestemd met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 'Goed wonen in een vitale regio'. Door de veranderende dynamiek en de grote opgave op de woningmarkt is in 2022 vanuit de thematafel Wonen & Vastgoed van de Achterhoek Ambassadeurs in breed verband gestart met het opstellen van een nieuwe regionale woonagenda 2022-2030. Het doel hiervan is de bestaande visie op wonen te actualiseren, doelstellingen eventueel aan te vullen en scherper te formuleren en bovenal een vernieuwde, slimme strategie te ontwerpen.

Visie op wonen in de achterhoek

De centrale boodschap is het 'goed wonen in een vitale regio'. Dit betekent dat bewust gekozen moet worden voor extra acties om voldoende en passende woningen voor iedereen te kunnen bieden. Daarnaast moet de woonopgave nauw en integraal verbonden worden aan de economische- en gebiedsopgaven in de regio. De komende jaren staan de volgende ambities centraal:

1. een passende woning voor iedereen.

Wonen in de Achterhoek betekent groen, ruim en gezond wonen in vitale en zorgzame gemeenschappen. Nu en in de toekomst wil de regio in de Achterhoek een passende woning kunnen blijven bieden door het complete en gedifferentieerde woningaanbod verder te versterken. Dat betekent dat het tekort aan woningen wordt ingelopen en de slagingskansen van huishoudens wordt vergroot. Daarbij wordt ingespeeld op de veranderende woonbehoefte en wordt gezorgd dat nieuwe woningbouw én de bestaande woningvoorraad, daarop aansluit. Er wordt gestreefd naar betaalbare woonlasten, passend bij de portemonnee van de inwoners en woningzoekenden. De stijgende koop- en huurprijzen, energielasten en bouwkosten dagen ons hierbij uit. In het bijzonder hebben we extra aandacht voor starters en ouderen. De ontwikkeling dat mensen (in combinatie met zorg) zo lang mogelijk zelfstandig willen (of moeten) wonen is hier onderdeel van.

2. Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie.

De Achterhoekse economie draait op gewortelde familiebedrijven, sociaal kapitaal en innovatie, maar ook op arbeidskrachten en talent. Dat wil de regio in de toekomst graag zo houden. De krapte op de arbeidsmarkt in onder meer de agrosector, maakindustrie, de zorg en de bouw is een grote uitdaging voor de komende jaren. Er is binnen het bedrijfsleven veel behoefte om jong talent te behouden en aan te trekken. Daarom wil de regio zorgen voor meer betaalbare en passende huisvesting.

3. Wonen als basis voor de leefbaarheid.

Wonen is meer dan een dak boven het hoofd en 'stenen stapelen'. Goed wonen is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, leefbaarheid, klimaatadaptatie, voorzieningen en bereikbaarheid. Werken aan de woonopgaven betekent werken aan de leefomgeving en de ambitie om daarbij stedelijke en landelijke gebieden in de regio te versterken. De regio ziet wonen daarom als een integraal onderdeel van gebiedsopgaven in het stedelijk en landelijk gebied. Anders gezegd: het bouwen en transformeren van woningen en gebouwen is naast een vastgoedopgave bovenal een integrale gebiedsopgave.

De Achterhoekse aanpak

Deze nieuwe agenda kent vier programmalijnen:

- Vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
- Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- De Achterhoek, een plek voor iedereen;
- Wonen als integrale gebiedsopgave.

In de agenda wordt onder andere aandacht besteed aan versnelling van de woningbouw, betaalbaar en levensloopbestendig wonen, duurzaam bouwen, voorzieningen voor spoedzoekers en het nog meer toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Ook worden verbanden gelegd met (ruimtelijke) opgaven en regionale ambities die in het verlengde liggen van wonen (zoals arbeidsmarkt, circulariteit en wonen met zorg).

Regionale Woondeal met provincie Gelderland en het Rijk

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is de wens uitgesproken dat er op de schaal van heel

Nederland 900.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Omdat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen, moet 2/3 van de te bouwen woningen behoren tot de categorie betaalbaar.

Betaalbare koopwoningen zijn in het programma woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (2022, € 355.000). Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huurwoningen en midden-huurwoningen tot aan de € 1.000 per maand. Maar in ieder geval moet 28% van alle te realiseren woningen een sociale huurwoning zijn. Dit komt neer op 250.000 sociale huurwoningen op de schaal van Nederland.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de regie op de realisatie van deze woningvoorraad neergelegd bij de provincies. Op 13 oktober 2022 heeft de provincie Gelderland hiervoor een bod uitgebracht aan het ministerie van BZK om 100.000 woningen te bouwen tot en met 2030.

Vanaf het voorjaar heeft de regio Achterhoek overleg gevoerd met de provincie om te komen tot afspraken over de in onze regio te realiseren woningvoorraad. Dit resulteert in een concept Woondeal waarin is vastgelegd dat we in de Achterhoek tot en met 2030 8.390 woningen zullen bijbouwen. Binnen de 8.390 woningen hanteren wij ook de indeling in 2/3e betaalbaar. De Thematafel wonen en Vastgoed heeft op 15 december 2022 ingestemd met deze woondeal op het niveau van de regio Achterhoek. Daarmee is de weg vrij om deze voor een besluit voor te leggen aan de colleges van de zeven samenwerkende gemeentes. De formele ondertekening van de woondeal met de minister is gepland op 8 maart 2023.

Toets

Met voorliggend plan wordt een bestaand tuincentrum met opstallen gesloopt en vervangen door 1 vrijstaande en 5 levensloopbestendige rijwoningen. Het betreft kwalitatief hoogwaardige woningen waarvan er in ieder geval 5 gerealiseerd worden om te voorzien in de specifieke behoefte aan levensloopbestendige woningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om een passende woning voor iedereen te realiseren. Immers, de regio wil iedereen een passende woning kunnen blijven bieden. Er wordt tevens een bijdrage geleverd aan de mogelijkheid om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen.

Daarnaast maakt het plan ook een vrijstaande woning mogelijk, hierdoor ontstaat ruimte om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Dat kan betekenen dat er elders mogelijk een woning voor starters vrijkomt. Dat betekent dat de vrijstaande woning tevens een bijdrage levert aan de ambitie om een passende woning voor iedereen te realiseren. Tot slot geldt dat de ontwikkeling voorziet in de herstructurering van een voormalig tuincentrum in een bestaande woonwijk. Daarmee draagt het plan bij aan de versterking van het stedelijke woonmilieu.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de doelstellingen van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw

Op 26 september 2019 zijn de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' voor de gemeente Oude IJsselstreek vastgesteld. Aanleiding is dat de 7 gemeenteraden in de Regio Achterhoek in gestemd hebben met de Kwalitatieve Toetsingscriteria voor Woningbouw in de Achterhoek. De criteria worden onderdeel van de Regionale woonagenda. De provincie toetst nieuwe wooninitiatieven aan dit document. Er ontstaat daarmee weer ruimte voor extra woningen, bovenop het aantal dat in de afspraken in de regio was vastgelegd. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. We gaan ruimte geven aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar nu behoefte aan is, maar waarvan we een duidelijk tekort in de markt zien. Het AWLO 2017 (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) geeft een helder advies over de bouwopgave:

'blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen'

Er zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen gaan toetsen. Dit wordt in vastgelegd in een raadsbesluit. Het zijn 3 kwaliteitscriteria:

1. De behoefte is aangetoond

2. Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding

Naast deze regionale criteria kunnen de gemeenten eigen criteria toevoegen. Een 4e (niet kwalitatief) criterium betreft de realisatietermijn van goedgekeurde plannen. Dit stelt de gemeente Oude IJsselstreek in staat om actief te sturen door sneller te reageren op veranderende marktomstandigheden.

Toets

Met voorliggend plan wordt voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen, ook met het oog op doorstroming binnen de woningmarkt. Daarnaast wordt er gebouwd op de locatie waar zich nu een tuincentrum bevindt. Dit tuincentrum heeft geen opvolging en leegstand dreigt hier realiteit te worden, het betreft een inbreidingslocatie binnen de kern Ulft. Tevens ligt alles al klaar om te beginnen met de uitvoering, het plan zal op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. De te bouwen rijwoningen betreffen betaalbare woningen in de categorie tot €355.000 V.O.N.

Conclusie

Aan alle uitgangspunten uit het document 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' wordt voldaan, dit beleidsstuk vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen woningbouwplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

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

Toets

Voorliggend plan betreft een inbreidingsplan waarbij wordt ingespeeld op een concrete woningbehoefte. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie is op 25 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In de toekomstvisie wordt het strategische perspectief voor de gemeente Oude IJsselstreek geschetst. Deze toekomstvisie is tevens de omgevingsvisie voor de gemeente. De toekomstvisie is tot stand gekomen in samenwerking met inwoners, ondernemers en inhoudelijk betrokken partners. In deze gesprekken kwamen onderwerpen als woningaanbod, duurzaamheid, bereikbaarheid, vergroening, toerisme en recreatie bevordering en veiligheid vaak terug. Gemeente Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kunnen bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

1. Benut de stroom van de Oude IJssel
2. Florerende Smart Industry
3. Vitaal platteland
4. De allernieuwste energie
5. Groene Parels
6. Gezond oud worden én gezond jong zijn
7. Het Witte Vel

De opgaven zijn geen projectplannen of vast te leggen doelen, ze geven richting in de ontwikkelingen die de komende jaren gaan plaatsvinden.

Mensen hebben het goed in de Achterhoek, één manier om te meten hoe een regio zich ontwikkelt is door de economische groei te meten a.d.h.v. het bruto binnenlands product (bbp). Dit is echter niet het enige wat telt voor de gemeente Oude IJsselstreek. Belangrijke dimensies als gezondheid, werk, onderwijs, veiligheid, milieu en geluk moeten ook worden meegenomen. Hierom wordt de brede welvaartsindicator ingezet als instrument (BWI), de BWI is een integrale welvaartsmaatstaf waarin elf belangrijke welvaartsdimensies worden samengebracht.

De BWI is voor beleidsmakers en andere belanghebbenden in Oude IJsselstreek een goed startpunt voor het verhogen van Brede Welvaart. De BWI biedt als instrument handvatten om na te gaan of welvaartsvergroting langs één dimensie niet ten koste gaat van welvaartsvermindering langs andere dimensies. De inwoners van de Achterhoek genieten hoge Brede Welvaart. In de update Brede Welvaartsindicator 2019 staat de Achterhoek op plek vier van veertig binnen Nederland. De gemeente geeft invulling aan zeven dimensies uit de BWI, maar doet die wel op z'n Oude IJsselstreeks.

1. Goed wonen
2. Leven lang leren
3. Sterke sociale netwerken
4. Juist klimaat voor ondernemerschap
5. Recreatie en toerisme
6. Gezondheid
7. Gezond milieu

De dimensies helpen richting te geven aan de uitwerking van de eerder genoemde opgaven uit de toekomstvisie. Het is hierbij van belang om de welvaartsdimensies in zijn geheel en integraal te benaderen.

Toets

Met voorliggend plan wordt een tuincentrum met opstallen gesloopt en worden er 6 woningen gebouwd, waarvan 1 vrijstaande en 5 levensloopbestendige rijwoningen. Volgens de dimensies neemt de vraag naar wonen en zorg toe, er moet tevens gebouwd blijven worden voor starters en (actieve) senioren. Met minimaal 5 levensloopbestendige woningen wordt goed ingespeeld op de behoefte. Gezondheid en een gezond milieu zijn 2 andere belangrijke dimensies uit de toekomstvisie die worden genoemd. De beoogde woningen zullen gasloos worden gebouwd waarbij oog is voor andere duurzame oplossingen zoals zonnepanelen. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie. Tevens wordt zorg gedragen voor wateropvang en infiltratie/afvoer binnen het plangebied en het openbaar groen. Dit zorgt onder andere voor een vitalere bodem en ondergrond, verhoogde biodiversiteit en draagt bij aan klimaatadaptatie waardoor wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande past voorliggend verzoek dan ook binnen de uitgangspunten van de toekomstvisie van de gemeente Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in 2018 haar woonvisie 'Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen' vastgesteld. Deze woonvisie is een actualisatie van de vorige woonvisie uit 2008. Een aantal thema's van de oude woonvisie zijn nog steeds actueel, maar de omstandigheden zijn veranderd. De Woonvisie is een beleidskader, vast te stellen door de gemeenteraad. De Woningwet 2015 heeft een systematiek geïntroduceerd waarin de woningcorporatie jaarlijks een 'Bod' uitbrengt aan gemeente en huurders. Daarna moet men komen tot Prestatieafspraken. Een actuele Woonvisie is bij voorkeur de basis voor dergelijke afspraken en geldt voor meerdere jaren. Door afspraken met de corporaties en huurders te maken realiseert de gemeente Oude IJsselstreek een deel van de belangrijkste ambitie in deze Woonvisie: het klaar maken van de woningvoorraad voor een duurzame toekomst.

Echter, de corporaties bezitten slechts een kwart van de woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. De grootste opgave ligt dan ook in de particuliere voorraad, niet alleen kwantitatief, maar ook qua aanpak. Dit is het grootste verschil met de Woonvisie uit 2008.

De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- De sociale huurvoorraad
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Voorliggend plan heeft betrekking op Woonzorg en verduurzaming.

Het terrein Woonzorg bestaat uit ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen en bijzondere doelgroepen. De behoefte aan woningen in een beschutte/beschermde sfeer voor ouderen neemt toe. Wel spreekt de gemeente de burgers aan op de eigen verantwoordelijkheid. Er wordt uitgegaan van zelfregie, ook t.a.v. de eigen levensloop. Met name van eigen woningbezitters wordt verwacht dat zij in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. De gemeente Oude IJsselstreek wil wat betreft verduurzaming in ieder geval een ruime bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen die zijn vastgelegd op wereld-, landelijke- en regionale schaal. In 2030 moet de gemeente Oude IJsselstreek energieneutraal zijn en wordt er 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen.

Toets

Met voorliggend plan worden meerdere levensloopbestendige woningen gebouwd waardoor de mogelijkheid aan ouderen wordt geboden om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt er gasloos en duurzaam gebouwd wat een bijdrage levert aan de gestelde doelen om in 2030 energieneutraal te zijn.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de gemeentelijke Woonvisie.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw

Naast de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw heeft de gemeente Oude IJsselstreek ook Lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw. De lokale kwaliteitscriteria zijn een aanvulling op de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' die zijn vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 26 september 2019. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken.

Om een kader te bieden voor nieuwe woningbouwplannen is het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria noodzakelijk. Daarbij bieden deze een belangrijk instrument om als gemeente te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Er zijn vijf typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

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

Voorliggend plan betreft een woningbouwplan op een vastgoedlocatie, namelijk een

tuincentrum zonder opvolging, waar leegstand dreigt te ontstaan. Locaties met leegstaand vastgoed bieden volgens de lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kom-bestemmingsplannen), te weten:

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

Per type woningbouwplan zijn toetsingskaders aangegeven, de lokale kwaliteitscriteria voor het bebouwen van inbreidingslocaties zijn als volgt:

- de locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan
- inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur
- ontsluiting via bestaande weg(en) en bereikbaar voor hulpdiensten
- er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen
- het woningbouwplan voldoet aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)
- zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied), dit betekent een lagere dichtheid qua bebouwing dan in het centrum van de kernen
- geen woningbouw op openbaar groen, d.w.z. gronden met de bestemming 'groen' en die in eigendom van de gemeente zijn*
- zorgvuldig omgaan met verdichting op momenteel niet bebouwde locaties met open ruimte, (particulier groen, plein-, speel- en parkeerterrein). Woningbouw hier is mogelijk mits deze zorgvuldig in te passen is
- niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen

Toelichting toetsingscriteria

Niet elke onbenutte inbreidingslocatie is geschikt voor woningbouw. Middels toepassing van de criteria kan zorgvuldig worden afgewogen of een woningbouwplan passend binnen de context van de directe omgeving ervan is en dat het plan op alle relevante (ruimtelijke) aspecten van voldoende kwaliteit is.

Toets

Voorliggend plan betreft het bouwen op een locatie met (leegstaand) vastgoed en voldoet al aan de uitgangspunten van de regionale kwalitatieve toetsingscriteria. Daarnaast is binnen het plangebied wel onbebouwde ruimte aanwezig, maar is het niet mogelijk deze te bebouwen zonder de sloop van het tuincentrum. Sloop op locatie is noodzakelijk om tot een gedegen plan te komen.

Het plan bevindt zich binnen het kom-bestemmingsplan 'De Wesenthorst 2005', het gaat om een bestaande bedrijfsbestemming. De beoogde woningen worden ingepast binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Praestingsweg en is goed bereikbaar. Het oppervlak aan bebouwing zal afnemen en de bebouwing zal verder van de omliggende woningen af komen te staan. Het parkeren zal ingericht worden conform het GVVP, zie hiervoor ook paragraaf 4.11. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen, dit wordt verder toegelicht onder Hoofdstuk 4.

Conclusie

Voorliggend plan voldoet aan de lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw.

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad de "Visie op landschap, natuur en groene kernen" vastgesteld. De gemeente Oude IJsselstreek heeft door de jaren heen meerdere plannen ontwikkeld voor de groene ruimte, echter ontbrak het aan een samenhangend toekomstbeeld voor het landschap en de groene kernen. Deze visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt dit gewenste toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen.

In de visie staan drie uitgangspunten als basis:

- behouden van de basiskwaliteit van het landschap;
- stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen;
- gemeente gaat landschap en groen versterken.

De gemeente zet in op maatwerk wat betreft groen in relatie tot nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen in de kern. Nadrukkelijk kiest de gemeente niet voor een algemene kwantitatieve norm, maar gaat op zoek naar een kwalitatieve norm die per plan kan worden getoetst. De algemene gedachtegang hierbij is dat het welzijn, welbevinden en woongenot in de kernen voorop staat. Bij het verder vormgeven van deze streefwaarde zijn de volgende aspecten van belang:

- het landschap vormt de basis bij nieuwe ontwikkelingen;
- de ontwikkeling moet aantoonbaar een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit;
- de ontwikkeling moet aantoonbaar klimaatbestendig zijn.

Naast dit streven kan een zogeheten groenfonds ingesteld worden. Lukt het bij een ontwikkeling niet om voldoende groen te realiseren, dan gaat men in overleg met de gemeente. Samen wordt er gekeken of er mogelijk toch oplossingen zijn in de vorm van bijvoorbeeld groene gevels of groene daken.

Specifiek voor Ulft bestaat de groenstructuur uit noord-zuid verbinding door Ulft en Gendringen. Deze ruggengraat wordt gevormd door de Ettenseweg, Frank Damenstraat en de Debbeshoek. Een aantal inprikkers vanuit de Oude IJsselweg zorgen voor de toegang tot de kern vanuit de westelijke kant. Vanuit de oostzijde is de Oversluis de enige toegang tot de kern. De omgeving van de sportvelden zorgt voor een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de woonomgeving van Ulft. Het zuidwestelijke deel van Ulft kent een groene dooradering met water. De noordelijke en oostelijke wijken kennen minder groen op structuurniveau.

Toets

Het plangebied bevindt zich buiten de centrale groenstructuur van Ulft. Op dit moment is het grootste gedeelte van het plangebied bebouwd door de aanwezigheid van een tuincentrum, het gehele terrein is tevens bestraat t.b.v. van dit tuincentrum. Met de ontwikkeling naar de functie wonen zal het verhard oppervlak afnemen waardoor meer ruimte ontstaat voor groen.

De parkeercoffer die wordt gerealiseerd in het zuidwesten van het plangebied biedt ruimte voor openbaar groen (zie figuur 2.3). Daarnaast wordt een groot deel van het plangebied ingericht als tuin waardoor de toekomstige eigenaren gestimuleerd kunnen worden om hun tuin groen in te richten. Tot slot moet volgens het beleid van het waterschap (zie onder 4.8 van dit plan) 20mm van het hemelwater per vierkante meter verharding worden geïnfiltreerd in de bodem. Deze eis wordt vastgelegd in voorliggend plan middels een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Met voorliggend plan wordt het plangebied vergroend t.o.v. de oude situatie, tevens wordt rekening gehouden met infiltratie in de bodem en klimaatadaptatie. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten uit de visie op landschap, natuur en groene kernen.

3.4.6 Klimaatagenda 'Oude IJsselstreek Klimaatbestendig'

Het klimaat verandert en weersomstandigheden worden extremer. Dit is merkbaar in zowel de vijftien woonkernen als op het platteland van de gemeente Oude IJsselstreek. Steeds vaker is sprake van extreme neerslag, hittegolven, lange periodes van droogte en grotere fluctuaties in de rivieren. Als de gemeente Oude IJsselstreek veilig, leefbaar en aantrekkelijk moet worden gehouden voor toekomstige generaties, moet de leefomgeving zodanig worden ingericht dat deze weerbaar is tegen de weersextremen: de gemeente wenst klimaatbestendig te zijn. Daarmee kan ook op gebieden als wonen en werken een positieve en integrale bijdrage geleverd worden aan de brede welvaart. Om dit te kunnen bereiken is de klimaatagenda opgesteld. In dit stuk staan de verwachte klimaateffecten in de gemeente Oude IJsselstreek, de visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting en de maatregelen voor 2022 tot en met 2026.

Om alle klimaateffecten te ondervangen zijn vijf peilers gedefinieerd:

- Adaptief landelijk gebied
- Woonkernen gezond en groen

- Calamiteitenorganisatie
- Klimaatbestendig ontwikkelen
- Betrokken en actieve mensen

Bij voorliggend plan is de peiler klimaatbestendig ontwikkelen van toepassing. Hiervoor worden de volgende ambities gesteld:

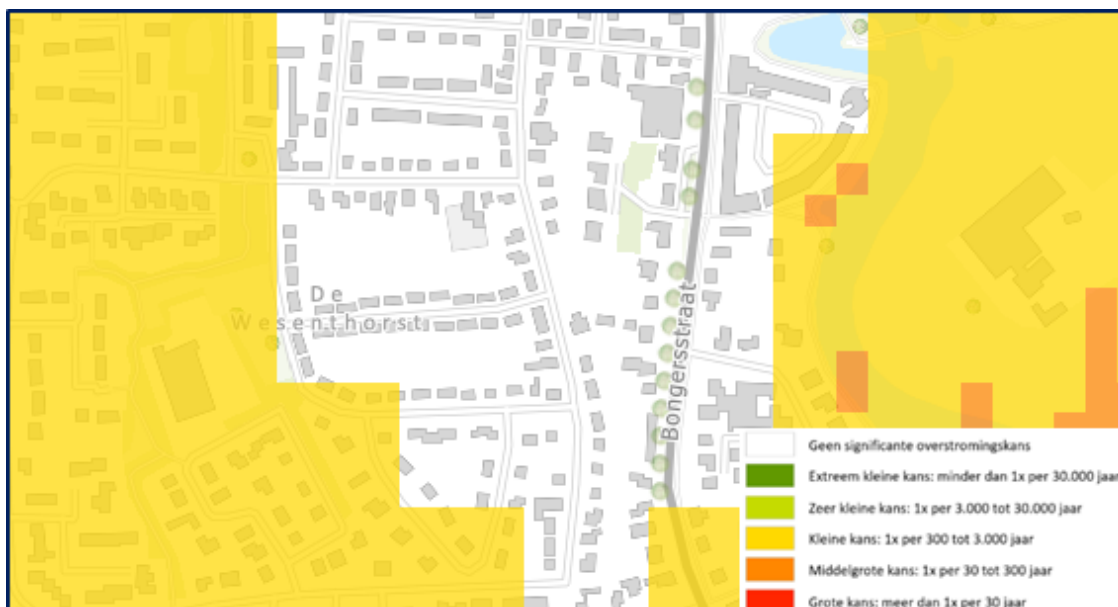
- We realiseren nieuwbouw en herinrichtingen alleen nog maar klimaatbestendig
- Bij alle (nieuwe) ruimtelijke projecten waarbij de gemeente betrokken is wordt klimaatadaptatie standaard meegenomen

Voorliggend plan betreft de herinrichting van bestaand bebouwd gebied en dient hierom klimaatbestendig te worden uitgevoerd. Voor toetsing van het initiatief op klimaatbestendigheid wordt uitgegaan van de klimaateffectatlas. Het initiatief zal aan de aspecten overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress worden getoetst.

Toets

Overstromingen

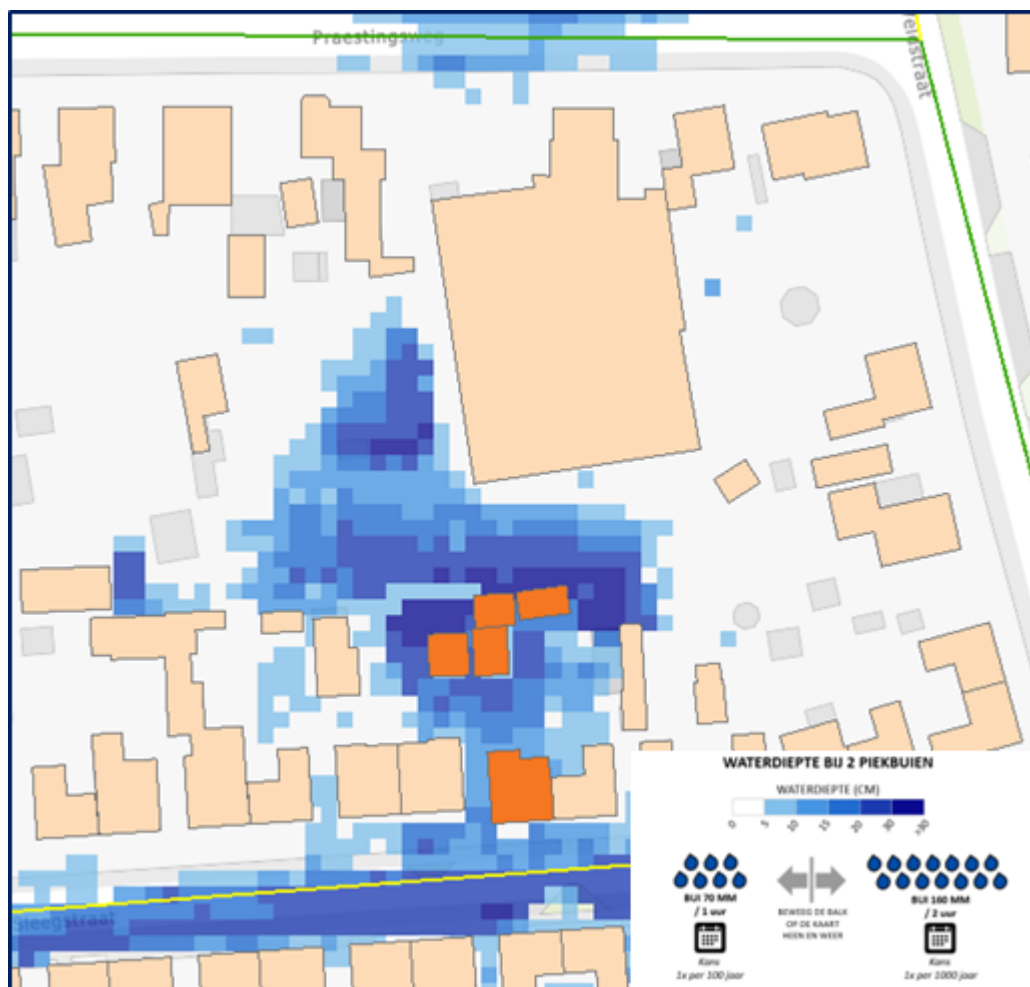
Binnen het plangebied is geen kans op overstromingsgevaar (zie figuur 3.3). Met uitvoering van het woningbouwplan zal deze kans niet af of toenemen.



Figuur 3.3: Weergave overstromingskans (Bron: Klimaat Atlas Oude IJsselstreek)

Wateroverlast

In de huidige situatie kan bij hevige buien (1u, 70mm) enige wateroverlast ontstaan ten zuiden, zuidoosten en ten oosten van de bebouwing die het tuincentrum behelst. Dit zal mede veroorzaakt worden door het grote oppervlakte aan verharding dat aanwezig is (zie figuur 3.3). Ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning en het tuincentrum zelf zal geen wateroverlast ontstaan.

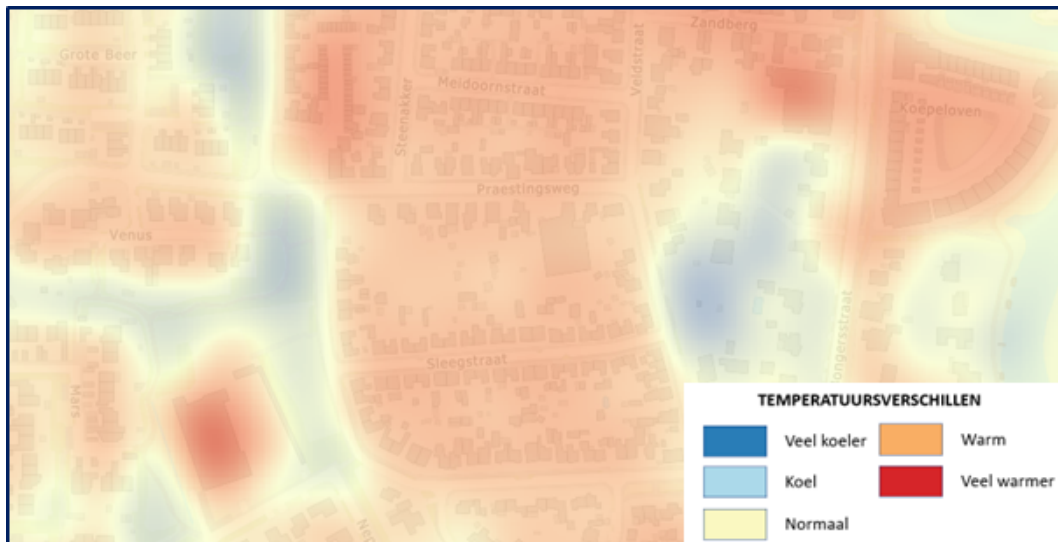


Figuur 3.4: Wateroverlast bij hevige regenval (Bron: Klimaat Atlas Oude IJsselstreek)

Met de afname in verharding en het toevoegen van infiltratie op eigen terrein zal de wateroverlast die kan ontstaan binnen het plangebied tegengegaan worden.

Hittestress

In bestaand stedelijk gebied kan al snel sprake zijn van hittestress, zo ook ter hoogte van het plangebied. Op onderstaande weergave wordt duidelijk dat het in en rondom het plangebied (en ook in de rest van Ulft) behoorlijk warm kan zijn. Dit komt door de hoge mate van bebouwing die aanwezig is.



Figuur 3.5: Weergave temperatuursverschillen (Bron: Klimaat Atlas Oude IJsselstreek)

Met voorliggend plan neemt het bebouwd oppervlak en de oppervlakte aan verharding per saldo af. Tevens wordt er groen toegevoegd in de openbare ruimte en is er meer ruimte om groen aan te brengen op eigen terrein. Al deze factoren samen zullen leiden tot een verbetering van de huidige situatie ter hoogte van het plangebied.

Droogte

Ter hoogte van het plangebied is sprake van een lage grondwaterstand in de huidige situatie.



Figuur 3.6: Weergave grondwaterstand (Bron: Klimaat Atlas Oude IJsselstreek)

Dit geldt tevens in een groot deel van het omliggende gebied, binnen bebouwd gebied is door de vele verharding en afvoer van regenwater via het riool vaker sprake van droogte door een lage grondwaterstand. Door binnen het plangebied het regenwater te infiltreren in de bodem kan de grondwaterstand plaatselijk worden verbeterd en kan droogte worden tegengegaan.

Conclusie

Met het voorgenomen plan wordt woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt, het bebouwd

oppervlak neemt per saldo af en er wordt rekening gehouden met bodeminfiltratie en klimaatadaptatie. De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook bij aan de uitvoering van de klimaatagenda van de gemeente Oude IJsselstreek.

3.4.7 Welstandsnota

De Welstandsnota van de gemeente Oude IJsselstreek van de gemeente Oude IJsselstreek dateert van 15 september 2011. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de welstandsnota worden aan de hand van de bestaande ruimtelijke karakteristieken algemene welstandscriteria beschreven. Deze criteria zijn vervolgens uitgewerkt in gebiedsgerichte criteria. Voorliggend plan betreft een ander bouwplan, voor bouwplannen in deze categorie geldt dat deze altijd door de gemeente apart worden getoetst a.d.h.v. de algemene criteria voor welstand en criteria voor het gebied.

Toets

Het plan bevindt zich in het welstandsgebied voor de Praestingsweg 4-24, dit gebied heeft welstandsniveau 2. Voorliggend plan betreft projectmatige woningbouw. Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de heldere en rustige stedenbouwkundige opzet en architectuur van deze buurten. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing.

Conclusie

Bij ontwikkeling van de nieuw te bouwen woningen zal rekening worden gehouden met de geldende welstandscriteria zoals vastgelegd in de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt het bouwen van 6 woningen mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een activiteit die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig is. Het bouwen van 6 woningen wordt niet expliciet benoemd in het Besluit milieueffectrapportage, maar de meest logische aansluiting kan worden gemaakt bij: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, of met het onderhavig plan sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;

- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

In voorliggend geval wordt een bestaand tuincentrum met alle daar bijbehorende opstallen en verharding verwijderd, met een oppervlak van ca. 2.056m². Hiervoor in de plaats komen 5 levensloopbestendige rijwoningen en 1 vrijstaande woning, met een oppervlak van in ca. 460m² (bouwblokken). Bij de woningen zijn bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan tot max. 80m². Daarnaast zullen de nieuw aan te leggen parkeerplekken, weg en achterpad ca. 500m² aan verharding bedragen. In zijn totaliteit zal er dus 2.056m² aan bebouwing en verharding worden verwijderd waarvoor ca. 1.440m² aan bebouwing en verharding in de plaats zal komen. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden, het werkelijke oppervlak aan bebouwing en verharding zal in de nieuwe situatie lager uitvallen.

Het bebouwd en verhard oppervlak zal in zijn totaliteit afnemen met de voorgenomen ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens een bestaand bedrijf in een woonwijk wegbestemd, dit sluit beter aan bij de omliggende functies en vermindert eventuele milieuhinder.

Er wordt qua uiterlijke verschijningsvorm van de woningen aangesloten bij de omliggende woningen. Aan de Praestingsweg zal één vrijstaande woning worden gebouwd die aansluit bij de naastgelegen woningen op nummer 22 en 24. De beoogde rijwoningen worden grotendeels aan het zicht onttrokken door de omliggende panden en de nieuw te bouwen vrijstaande woning. Derhalve kan gesteld worden dat het plan stedenbouwkundig past binnen de omgeving.

Conclusie

Met voorliggend plan wordt het bebouwd oppervlakte of het bouwvolume niet vergroot, sterker nog, deze neemt af. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.2 Milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Het plangebied bevindt zich binnen een bestaande woonwijk in de kern Ulft. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen aanwezig. Er kan hierom uitgegaan worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Met voorliggend plan worden woningen opgericht binnen een bestaande woonwijk, het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een cafetaria onder een horecabestemming. Voor dit type bedrijf geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het plangebied bevindt zich op 66m afstand (gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak). Hier wordt dan ook ruimschoots aan voldaan.

Conclusie

Het onderdeel milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen woningbouwplan.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets

Het beoogde woningbouwplan wordt opgericht binnen de bebouwde kom van Ulft, in een bestaande woonwijk. Er zijn geen agrarische bedrijven in de nabije omgeving en nabij de agrarische bedrijven buiten de kern liggen al woonbestemmingen dichterbij.

Conclusie

Het onderdeel geur vormt hierom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verkennend (asbest)bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN 5707 om ter plaatse de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen (zie Bijlage 3). Dit onderzoek is uitgevoerd door Kruse Milieu B.V.

Bij het verkennende bodemonderzoek is de onderzoekslocatie beschouwd als verdacht voor de aanwezigheid van asbest. In totaal zijn er in het plangebied 13 boringen verricht. Naar aanleiding van het onderzoek dient de hypothese "onverdacht" formeel gezien te worden aangenomen, aangezien er geen overschrijding van de streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdacht" voor de aanwezigheid van asbest kan worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Conclusie

Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend plan.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaaï

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

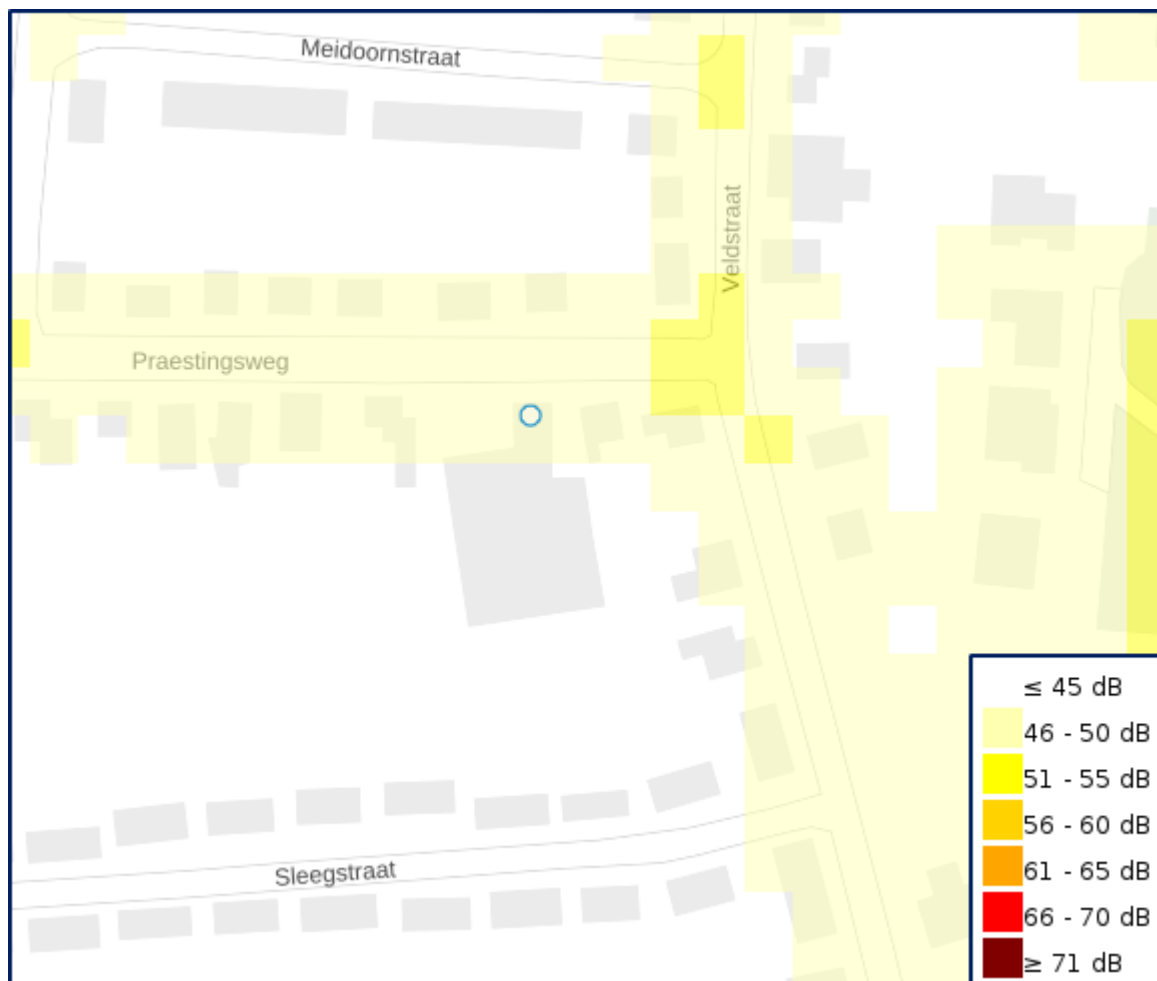
- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Met voorliggend plan worden meerdere woningen opgericht binnen een bestaande woonwijk. Er is geen sprake van railverkeerslawaaï of industrielawaai in de nabijheid van het plangebied, deze onderdelen worden hierom verder buiten beschouwing gelaten. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Praestingsweg en in het oosten ligt de Veldstraat, dit zijn de dichtstbijzijnde geluidsbronnen voor wegverkeerslawaaï.



Figuur 4.2: Weergave wegverkeerslawaaï t.o.v. het plangebied (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)

De toegestane maximumsnelheid voor zowel de Praestingsweg als de Veldstraat is 30km/h. Beide wegen dienen als ontsluitingsweg voor de wijk waarbij de Praestingsweg tevens de ontsluitingsweg voor het plangebied is. Met voorgenomen ontwikkeling is het mogelijk dat er sprake is van een te hoog geluidsniveau op de gevel van de nieuw op te richten vrijstaande woning. Hierom is een onderzoek uitgevoerd m.b.t. het wegverkeerslawaaï, het gehele onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting 52dB bedraagt op de noordgevel van de vrijstaande woning. Alle woningen voldoen aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB. Extra geluidwerende voorzieningen voor de woningen zijn niet noodzakelijk. Er zal wel een procedure hogere grenswaarde moeten worden doorlopen voor

het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde van 48dB.

Conclusie

Het onderdeel geluid vormt, gezien het bovenstaande, geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

Met het voorgenomen plan worden 1 vrijstaande en 5 levensloopbestendige rijwoningen toegevoegd, het gebied waarbinnen dit plaatsvindt kan worden aangemerkt als rest. bebouwde kom en matig stedelijk. In de huidige situatie bevindt zich een tuincentrum van enige omvang op deze locatie. Het tuincentrum heeft een veel grotere verkeersgeneratie dan de beoogde woningen met zich meebrengen (zie ook 4.11). De luchtkwaliteit zal als gevolg van voorliggend plan alleen maar verbeteren. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaire van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de plangebieden. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Op basis van de risicokaart Nederland zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen externe risico's. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een tankstation op ca. 600m afstand. Het plangebied ligt ruim buiten de gevarenszone en invloedssfeer van de risicobron.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Toets

Voor de beoogde locatie geldt dat er geen toename is van het plaatsgebonden of groepsrisico. De betreffende locatie ligt op ruim voldoende afstand van de aanwezige risicobronnen in de omgeving.

Conclusie

voorliggend plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen plan.

4.8 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nationale Omgevingsvisie en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en stevige dijken. Dit wordt gedaan met diepgewortelde vak- en gebiedskennis en door het verbinden van beleid én uitvoering. Het waterschap werkt met een ondernemende houding, gericht op maatschappelijk toegevoegde waarde, in samenwerking met haar partners en inwoners in de Achterhoek, de Liemers en Overijssel, wendbaar en gebied-nabij.

Ondanks dat er veel verandert in en rond het water, blijven de kerntaken van het waterschap in ieder geval:

- het peilbeheer van grond- en oppervlaktewater
- het onderhouden en beheren van de waterkeringen en watergangen
- het transporteren en zuiveren van afvalwater
- het verbeteren van de waterkwaliteit
- de vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Daarbovenop ziet het waterschap voor de periode 2022-2027 als belangrijkste speerpunt de opgave om haar gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor wordt naar een andere belans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer) toegewerkt, rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering. Wij investeren gebiedsbreed in een toename van de veerkracht, anticiperend op de nieuwe inzichten over de snelheid van klimaatverandering richting 2050.

Het waterschap Rijn en IJssel is dus primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan

met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

Water in het plangebied/waterparagraaf

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap tot en met 2027 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerprogramma zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Het waterschap heeft de werkzaamheden voor het waterbeheerprogramma weergegeven in vier thema's:

- klimaatrobust gebied;
- Veilig gebied;
- Circulaire Economie en Energietransitie;
- Gezonde leefomgeving.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets. Hieronder volgt een toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Beheer en onderhoud

De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. Eventuele aan te leggen riolering zal in de openbare ruimte worden gerealiseerd zodat deze altijd toegankelijk zijn.

Klimaatadaptatie

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Bij een toename van het verhard oppervlak in (toekomstig) stedelijk gebied geldt een basisopgave voor compensatie. Het Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast geldt op basis van het beleid van het waterschap nog een bergingseis van 80mm per m² verhard oppervlak.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak per saldo af. Er hoeft daarmee geen basisopgave voor compensatie voor toename van het verhard oppervlak te worden gedaan. De situatie zal verbeteren t.o.v. de huidige situatie waarbij het gehele terrein bebouwd/verhard is. Daarnaast is het mogelijk om ook infiltratie op eigen terrein te realiseren zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Door het vasthouden en infiltreren van het hemelwater ontstaat er minder snel droogte en kan de grond gebruik maken van het hemelwater. Daarnaast is er tevens voldoende ruimte voor de toekomstige eigenaren om hun perceel groen in te richten.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, worden de maatregelen getroffen, bijvoorbeeld een wadi of gebruik van infiltratiekratten.

Riolering en Afvalwaterketen

Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen het afvalwater verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater zal op eigen terrein worden geïnfilterd. Op dit moment is de afvoer van het afvalwater berekend op één tuincentrum met buitenruimte en

één bedrijfswoning waarbij het plangebied ca. 2.506m² beslaat. Het plangebied is nagenoeg geheel verhard. Met het slopen van het tuincentrum, het realiseren van 6 extra woningen en infiltreren op eigen terrein zal de druk op de riolering afnemen. Een kleinschalig woningbouwplan zal minder druk op de riolering met zich meebrengen dan een volledig operationeel tuincentrum. Het plan zal dan ook geen gevolgen met zich meebrengen voor de afvalwaterketen.

Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

Grondwaterbeheer

De bestaande grondwaterstand zal door het afnemen van het verhard oppervlak, toevoegen van groen en het deels infiltreren op eigen terrein verbeteren t.o.v. de huidige situatie. Actief grondwaterbeheer is binnen het plangebied niet noodzakelijk.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft op 21 juli 2023 het waterschap geïnformeerd middels de digitale watertoets, over het plan om woningen te bouwen aan de Praestingsweg 22 in Ulf. Op basis van de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is de korte procedure van toepassing (zie ook Bijlage 2).

Toets

Binnen het plangebied zal een tuincentrum met opstallen en buitenruimte gesaneerd worden om zo plaats te maken voor 6 woningen. Doordat het tuincentrum verdwijnt neemt het bebouwd en verhard oppervlak per saldo af, dit zorgt voor een lagere belasting op het afvoerstelsel. Ook zal meer ruimte zijn voor infiltratie op eigen terrein. De situatie ter plaatse zal aanzienlijk verbeteren met de afname van het verhard/bebouwd oppervlak. Voor de opvang en het bufferen van hemelwater bij nieuwbouw op het eigen terrein wordt uitgegaan van de bergingseis zoals opgesteld door het waterschap. Er zal op basis van deze eis 80mm per vierkante meter verhard oppervlak moeten worden geborgen. Dit zal middels een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.

Het plan maakt de functie 'Wonen' mogelijk, dit zal niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit. Tevens zal de ontwikkeling geen effect hebben op het functioneren van de afvalwaterketen of wijzigingen in de grondwaterstand.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Bij dit bestemmingsplan wordt hiervoor gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden zie ook bijlage Bijlage 6. De resultaten van dit onderzoek zijn in de volgende alinea's opgenomen onder *Soortenbescherming*.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

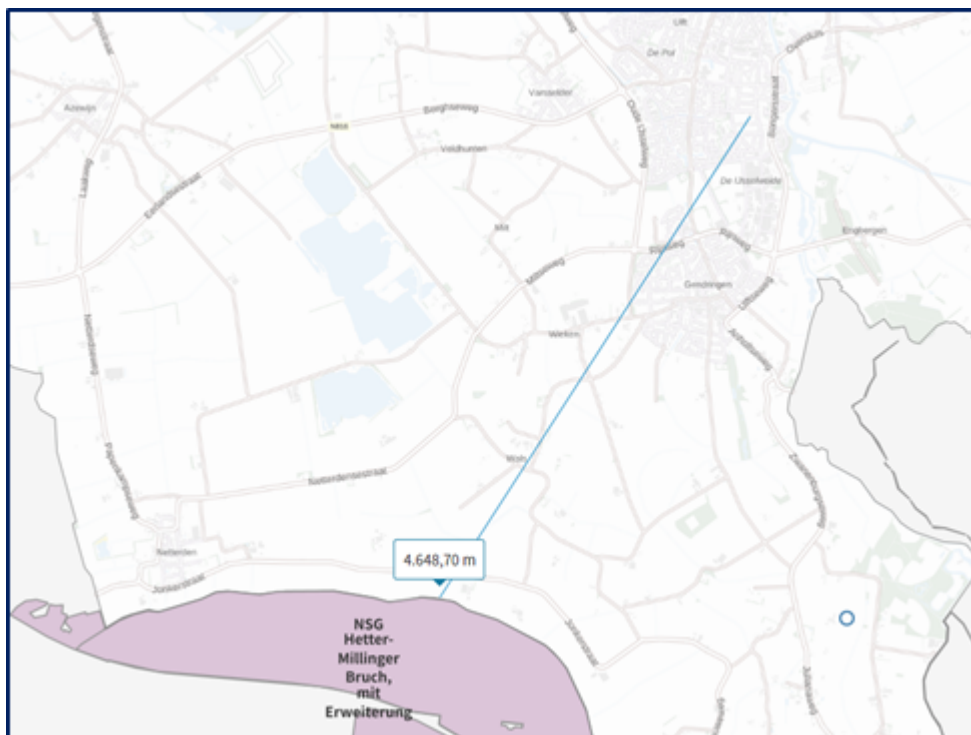
Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 250 afstand van het plangebied.



Figuur 4.4: Weergave afstand plangebied tot NNN (Bron: Atlas van de leefomgeving)

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Duitse gebied, 'NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung'. Dit gebied ligt op ca. 4,6km ten zuidwesten van het plangebied.



Figuur 4.5: Afstand tot Natura 2000 gebied (Bron: AERIUS calculator)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt door factoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring, etc. Wellicht is wel een AERIUS-berekening nodig voor de woningbouwontwikkeling om de

negatieve effecten zoals vermessing en verzuring door stikstofdepositie in kaart te brengen en uit te sluiten.

Echter zijn recentlijk AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor verschillende woningbouwplannen. Bijvoorbeeld aan de Eksterstraat in Uift. Dit betreft het bestemmingsplan 'Kom Uift, locatie Eksterstraat', een nieuwbouwplan voor 22 grondgebonden woningen. De AERIUS-berekening is uitgevoerd op 20 februari 2023 door buro ontwerp & omgeving. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is op 20 april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de AERIUS-berekening die is uitgevoerd voor dit plan is gebleken dat de bouw en het gebruik van 22 woningen niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de realisatie als de gebruiksfase. Het Natura 2000 gebied waarop dit plan betrekking had was het 'Klevsche Landwehr, Anholtsche Issel, Feldschlaggraben und Regnieter Bach' op ca. 3,7km afstand van de Eksterstraat.

Ook aan de Uiftseweg 87 is een woningbouwplan beoogd waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen. Het betreft het bestemmingsplan 'Silvolde, Bedrijvendcluster Uiftseweg 87', voor de realisatie van 39 grondgebonden woningen. De AERIUS-berekening is uitgevoerd op 17 april 2023 door Econsultancy. Uit de AERIUS-berekening die is uitgevoerd voor dit plan is gebleken dat de bouw en het gebruik van 39 woningen niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de realisatie als de gebruiksfase voor Nederlandse Natura 2000 gebieden. Om het projecteffect op de Natura 2000-gebieden in Duitsland te berekenen zijn rekenpunten geplaatst. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de rekenpunten voor de aanlegfase maximaal 0,01 mol/ha/jaar bedraagt en voor de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar. Het projecteffect is hiermee ruim lager dan de drempelwaarde van 7,14 mol/ha/jaar voor Duitse Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden in Duitsland.

Gezien het feit dat met voorliggend plan slechts 6 grondgebonden woningen worden gerealiseerd en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden gelijk aan of groter dan bij voorgenoemde plannen is, zullen geen negatieve effecten optreden op het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied. Tevens zijn er sinds de release van AERIUS 2022 op 6 januari 2023 geen significante wijzigingen aangebracht in de calculator die tot een andere uitkomst zouden kunnen leiden bij genoemde voorbeelden. Er hoeft hierom geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

Voor het plangebied is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (Projectnr. 5382) om de aanwezigheid van beschermde flora en faunasoorten te onderzoeken. De uitkomst van het onderzoek is als volgt:

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone en Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten GNN/GO hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de beleidsregels voor bescherming van GNN/GO omdat de bescherming geen externe werking kent. Gelet op de aard van de activiteiten en de afstand tussen plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, op voorhand uitgesloten worden. Nader onderzoek, zoals een effectbeoordeling of stikstofberekening wordt niet nodig geacht.

Het plangebied is bijna volledig bebouwd en verhard. Slechts een klein deel bestaat uit gazon en scheerhaag. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Vleermuizen, amfibieën of grondgebonden zoogdieren bezetten er geen vaste rust- of

verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage 6.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen negatieve effecten voor beschermde flora of faunasoorten.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

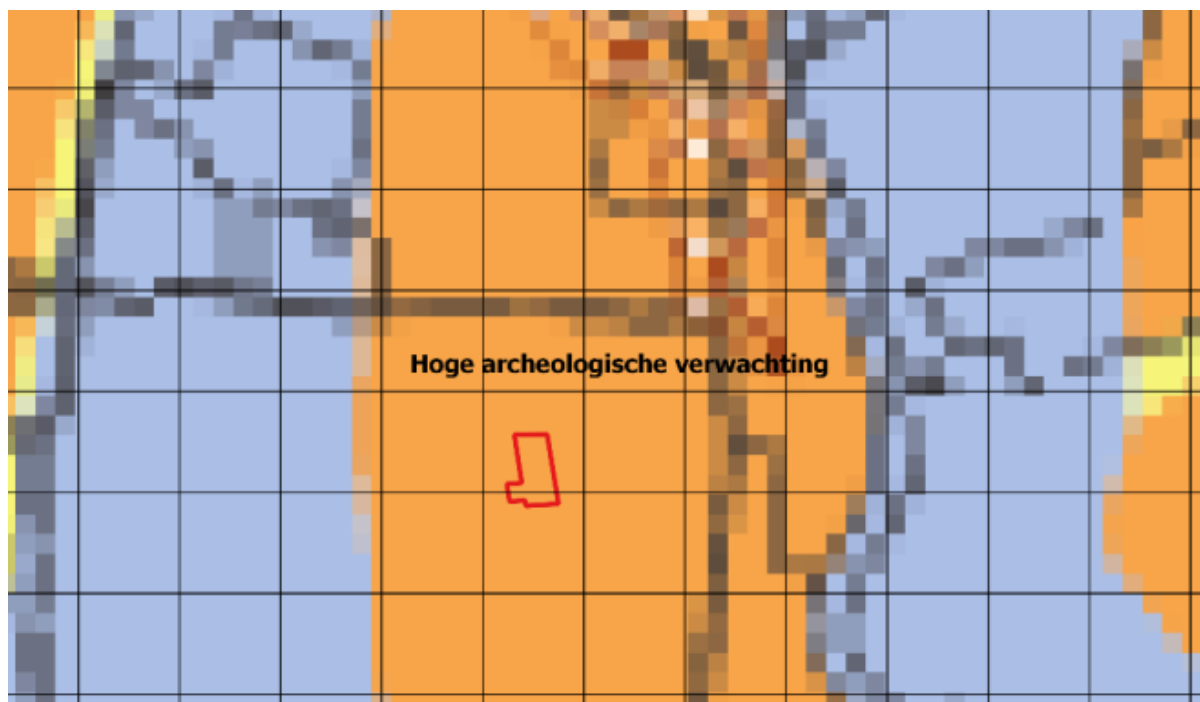
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld. Uit de waardenkaart blijkt dat er een hoge archeologische verwachting op het plangebied ligt.



Figuur 4.6: Uitsnede Gemeentelijke maatregelenkaart (bron: Gemeente Oude IJsselstreek)

Toets

Volgens de beleidskaders van de gemeente geldt voor een gebied met een hoge archeologische verwachting geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 250 vierkante meter en ondieper dan 30 centimeter. Het betreffende plangebied is groter dan 250 vierkante meter en er wordt dieper ontgraven dan 30 centimeter t.b.v. woningbouw. Hierom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in Bijlage 5.

Op grond van de onderzoeksresultaten wordt in het selectieadvies geadviseerd om geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te laten voeren. Het selectieadvies is als volgt:

"Op grond van de onderzoeksresultaten adviseren wij om geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te laten voeren. In het plangebied zijn geen relevante archeologische niveaus of oude cultuurlagen (bodenvorming) aangetroffen. De kans dat met de geplande bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan is nihil"

Echter is na toetsing van het onderzoeksrapport door de Omgevingsdienst Achterhoek vastgesteld dat er toch nader onderzoek vereist is. Dit zal uitgevoerd moeten worden in de vorm van een karterend booronderzoek. Hierom is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen in de planregels en aangebracht op het plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een karterend booronderzoek moeten worden aangeleverd. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek blijkt dat het plangebied zich in de Historische Kern (1939-1945) bevindt en dat zich ter hoogte van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten bevinden. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect

'cultuurhistorie'.

Conclusie

Gezien de uitkomst uit het archeologisch onderzoek en de afwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle objecten, vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen plan.

4.11 Verkeer / parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Praestingsweg, dit is een van de ontsluitingswegen binnen de wijk. Het betreft een eenbaansweg van asfalt binnen een 30km/h zone.

Om de verkeersgeneratie als gevolg van het plan te bepalen wordt aangesloten bij de verkeerskencijfers van de CROW publicatie 381 (december 2018). Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk;
- stedelijk gebied: rest. bebouwde kom;
- Koop, huis, vrijstaand;
- Koop, huis, Tussen/hoekwoning

Verkeer

Voor rijwoningen (tussen/hoek) geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,1 verkeersbewegingen per woning. Wat neerkomt op 36 verkeersbewegingen per etmaal ($5 \times 7,1 = 35,5$).

Voor de vrijstaande woning zullen gemiddeld 9 extra verkeersbewegingen optreden per etmaal ($1 \times 8,2 = 8,2$).

De voorgenomen ontwikkeling brengt een totale verkeersgeneratie van 45 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee.

In de huidige situatie is er een tuincentrum aanwezig in het plangebied. Het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt ca. 1.500m² (met buitenruimte, toegankelijk voor klanten). voor het tuincentrum kan een verkeersgeneratie van 15,2 per 100m² bvo worden aangehouden (conform de kerncijfers van het CROW zoals hierboven benoemd). De huidige verkeersgeneratie bedraagt hiermee 228 verkeersbewegingen per etmaal.

Type	Gemiddelde verkeersgeneratie per functie	Totale verkeersgeneratie nu	Totale verkeersgeneratie nieuwe situatie	Vershil
Rijwoning (x5)	7,1		36	
Vrijstaande woning (x1)	8,2		9	
Tuincentrum (per 100m ² bvo)	15,2	228		
Totaal		228	45	-183

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de verkeersgeneratie ter plaatse afnemen met 183 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent minder belasting op de ontsluitingsweg, het verkeer kan dan ook eenvoudig via de aanwezige ontsluitingsweg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Het parkeren vindt deels plaats op eigen terrein en deels in de openbare ruimte, er is binnen het plangebied voldoende ruimte om in parkeerplaatsen te voorzien. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk verkeers en vervoersplan 2012-2020 (GVVP). Hieruit wordt opgemaakt dat het plangebied de stedelijkheidsgraad 4 krijgt, daarmee valt de locatie onder centrum en rand. Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Voor rijwoningen is de parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen per woning. Een lang oprit waar achter elkaar kan worden geparkeerd wordt gezien als 1 parkeerplek.

In dit gebied komt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor 1 vrijstaande en 5 rijwoningen op respectievelijk $2,0 + 9 = 11$ parkeerplaatsen.

Met voorliggend woningbouwplan wordt op eigen terrein geparkeerd bij de vrijstaande woning, dit wordt gezien als 1 parkeerplek. voor de rijwoningen worden 5 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein (één bij elke woning). Daarnaast worden nog 6 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte, voor een totaal van 12. Dit is 1 parkeerplaats meer dan benodigd volgens de uitgangspunten van het GVVP.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert derhalve dan ook geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin aan de orde komen:

- de inleidende regels;
- de bestemmingsregels;
- de algemene regels;
- de overgangs- en slotregels.

Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt kan worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving:
 - De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- bouwregels:
 - In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- afwijken van de bouwregels:
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;
- specifieke gebruiksregels:
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- afwijken van de gebruiksregels:
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel:
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- Algemene bouwregels:
In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;
- Algemene gebruiksregels:
Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;
- Algemene aanduidingsregels:
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Een voorbeeld is regels ter bescherming van de Groene Ontwikkelingszone;
- Algemene afwijkingsregels:
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- Overige regels:
Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.3 Wijze van bestemmen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en plantsoenen, voet- en fietspaden, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair, en nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en pleinen, voet- en fietspaden, ondergrondse containers, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ontmoetingsplekken en straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming is beperkt bebouwing toegestaan in de vorm van gebouwen en overkappingen met een maximum oppervlakte van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m. Daarnaast bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels.

Wonen

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

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Op de verbeelding is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen opgenomen.

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Er wordt m.b.t. voorliggend plan een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente waarin aanvullende afspraken m.b.t. de openbare ruimte, waardeafdracht en overige zaken zullen worden vastgelegd. De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Gelderland

De gemeente Oude IJsselstreek stemt het voorgenomen plan af in het kader van vooroverleg af met de provincie Gelderland.

Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 juli 2023 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat de korte procedure van toepassing is en een waterparagraaf moet worden opgesteld. De gemeente Oude IJsselstreek stemt het voorgenomen plan af met het waterschap. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Participatie

In het kader van participatie ontvangen alle directe omwonenden van het plangebied een brief waarin zij ingelicht worden over de voorgenomen plannen. Indien gewenst kunnen de omwonenden naar aanleiding hiervan een persoonlijk gesprek aanvragen bij de initiatiefnemer omtrent de plannen. Tevens heeft de huidige eigenaar al een aantal omwonenden gesproken over de beoogde plannen.

Zienswijzen

het ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Eventuele zienswijzen worden voorzien van een reactie en bij de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn zienswijzen binnengekomen.

De gemeenteraad beslist of het bestemmingsplan wordt vastgesteld, na vaststelling zal het vaststellingsbesluit bekend worden gemaakt en wordt het bestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

