



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulft

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 29 juni 2023

Projectnummer: 210393

ID: NL.IMRO.1509.BP000189-VA01



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                          | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied    | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan            | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 6         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>7</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                    | 7         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                | 8         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>3</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>        | <b>10</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 10        |
| 3.2      | Provinciaal en regionaal beleid     | 11        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 13        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>16</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage              | 16        |
| 4.2      | Bodem                               | 16        |
| 4.3      | Geluid                              | 17        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                      | 18        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering         | 19        |
| 4.6      | Externe veiligheid                  | 21        |
| 4.7      | Water                               | 22        |
| 4.8      | Natuur                              | 28        |
| 4.9      | Stikstof                            | 32        |
| 4.10     | Archeologie                         | 33        |
| 4.11     | Cultuurhistorie                     | 34        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                 | 34        |
| 4.13     | Klimaatadaptatie                    | 35        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>          | <b>37</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 37        |
| 5.2      | Bestemmingsplan                     | 38        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>40</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid         | 40        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 40        |

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Digitale watertoets

Bijlage 5: Quick scan natuur

Bijlage 6: Sporenonderzoek

Bijlage 7: Oplegnotitie geluid

Bijlage 8: Stikstofonderzoek

Bijlage 9: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek is bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor industrieterrein De Rieze in Ulft. Voor dat terrein zijn verschillende bestemmingsplannen opgesteld, de eerste in 1985. Belangrijk onderdeel bij de actualisatie was een reguliere woning op het industrieterrein. Het betreft de (burger)woning aan de Hinkenheuvel op bedrijventerrein De Rieze.

Onderdeel van de actualisering is de uitplaatsing c.q. sanering van de bestaande (burger)woning aan de Hinkenheuvel. De gemeente Oude IJsselstreek is met de eigenaren van deze woning een kavelruil overeengekomen, waarbij een woonkavel aan de Vogelenzangweg in Ulft is aangeboden. Met onderhavig initiatief worden twee woonkavels gerealiseerd aan de Vogelenzangweg, waarvan er één in de kavelruil wordt betrokken. De overige bouwkaavel wordt in de markt gezet.

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' zijn de gronden aan de Vogelenzangweg voorzien van een agrarische bestemming. Om ter plaatse twee woonkavels mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij de enkelbestemming 'Wonen' wordt toegevoegd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

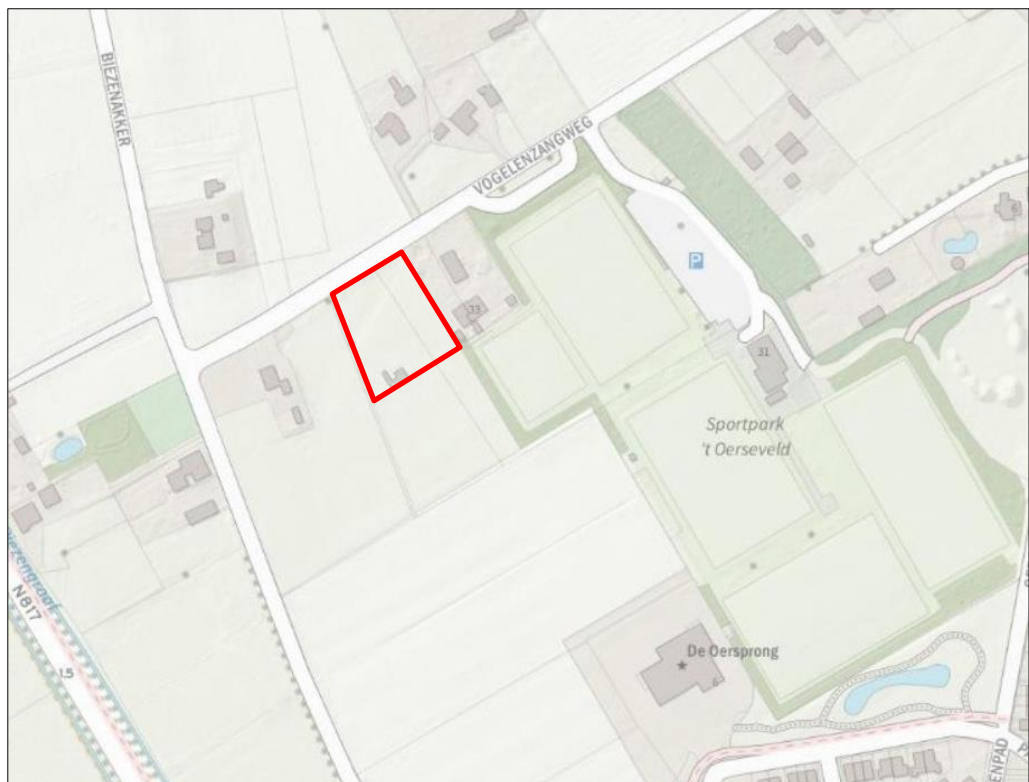
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat een gedeelte van de percelen gelegen tussen de Vogelenzangweg 33a en 35 te Ulft. Het betreft gedeeltes van de kadastrale percelen bekend als kadastrale gemeente Gendringen, sectie L en nummers 2898 en 2899. De percelen liggen in de rand van de kern van Ulft in het buitengebied en maken onderdeel uit van de verspreide (woon)bebouwing aan de Vogelenzangweg.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.924 m<sup>2</sup> waarbij de oostelijke kavel 1.580 m<sup>2</sup> groot is en de westelijke kavel 2.344 m<sup>2</sup> bedraagt. Het plangebied sluit aan de noordzijde aan de Vogelenzangweg, de oostelijke zijde van het plangebied grenst aan de woonbestemming van Vogelenzangweg 33a, de overige zijden grenzen aan agrarische gronden, ook de overzijde van de Vogelenzangweg bestaat uit agrarische grond. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging in Ulft en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



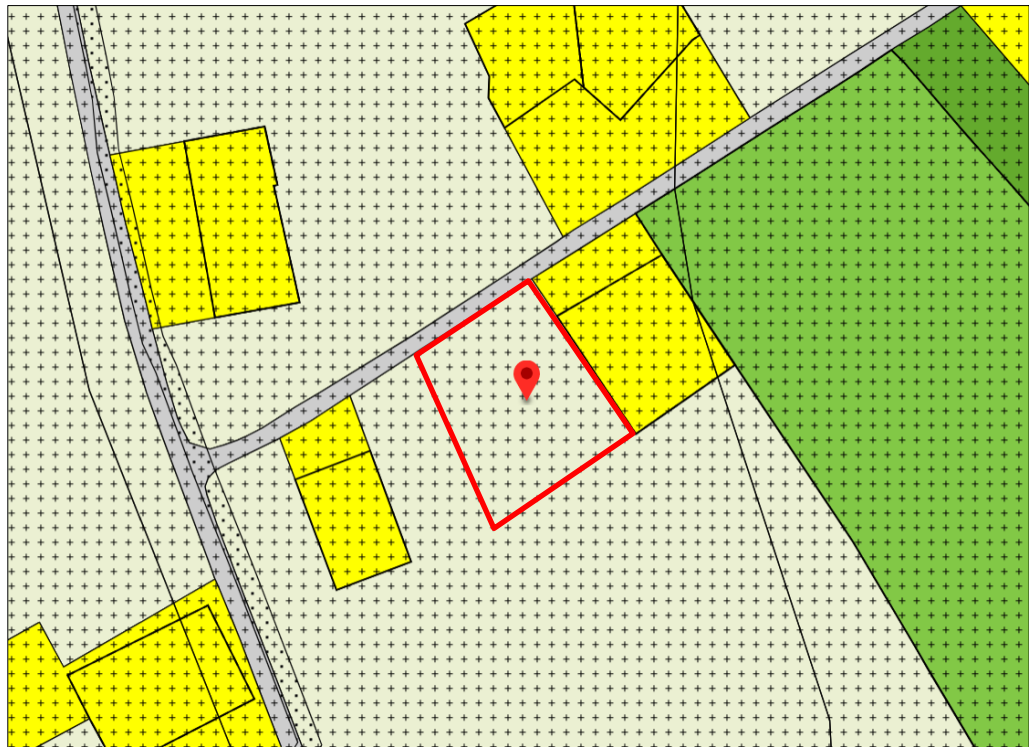
Figuur 1: Globale ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de kern Ulft (bron: pdok.nl)



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied (rood kader) bron: pdok.nl

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek op 28 juni 2018. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2'. Navolgend is een uitsnede van de vigerende plankaart weergegeven met daarin in het rode kader wat het plangebied voor onderhavige ontwikkeling weergeeft.



Figuur 3: Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Agrarisch*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder bouwvlak zijn voornamelijk bestemd voor agrarische doeleinden.

#### *Waarde - Archeologische Verwachting 2*

De voor 'Waarde - Archeologie Verwachting 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en de groundbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld.

*Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan*

De beoogde ontwikkeling is in zijn geheel gezien niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende uit te werken bestemming. De ontwikkeling van twee woonkavels voldoet niet aan de aanwezige bestemmingsregels. Zodoende is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Ulf in het buitengebied en maken onderdeel uit van de verspreide (woon)bebouwing aan de Vogelenzangweg. Tussen de kern van Ulf en het plangebied zijn verschillende woningen en de voetbalvelden van de lokale voetbalclub gelegen. De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Oude IJsselstreek. De gronden worden nu verpacht voor agrarische doeleinden. Door de gemeenteraad is aangekondigd dat de gronden in het woningbouwprogramma passen.

De gronden van het plangebied zijn agrarisch in gebruik. Navolgende afbeeldingen geeft een impressie van de planlocatie.



*Figuur 4: Bovenaanzicht van de planlocatie, planlocatie is rood omkaderd (bron: google.maps)*

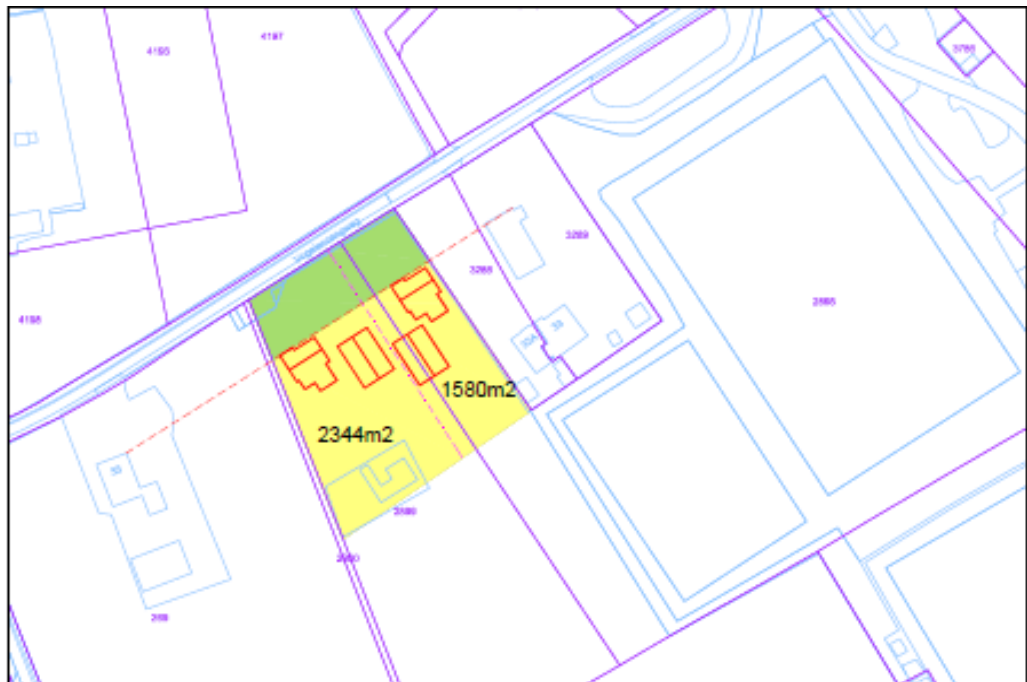


*Figuur 5: Zicht vanaf de Vogelenzangweg op de planlocatie (bron: google.maps)*

## 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat ter plaatse van het plangebied te voorzien in twee woonkavels. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.924 m<sup>2</sup> waarbij de oostelijke kavel 1.580 m<sup>2</sup> groot is en de westelijke kavel 2.344 m<sup>2</sup> bedraagt. De westelijke kavel is de kavel welke is aangeboden aan de bewoners van de bestaande (burger)woning aan de Hinkenheuvel welke wordt gesaneerd vanwege de actualisering van het bestemmingsplan ter plaatse van industrieterrein De Rieze te Ulfth.

De oostelijke kavel wordt in de markt gezet. Navolgende afbeelding geeft een indeling weer van het plangebied.



*Figuur 6: Indeling van het plangebied (Bron: gemeente Oude IJsselstreek)*

Het gele vlak in bovenstaande afbeelding bestaat uit de twee bouwvlakken. De bouwregels van de beoogde woningen worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Dit betekent dat de inhoud van de woning maximaal 750 m<sup>3</sup> mag zijn met een maximale goothoogte van 3,5 m en maximale bouwhoogte van 8 m. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen per woning gezamenlijk 150 m<sup>2</sup> bedragen en hebben een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

### 2.2.1 Inrichtingsplan

Om de landschappelijke kwaliteit van het plangebied te borgen is een landschappelijk inpassingsplan<sup>1</sup> opgesteld, dit is in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Na een analyse van het beleid en de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de locatie en omgeving zijn een aantal basisprincipes opgesteld voor de inrichting van de kavels.

<sup>1</sup> SAB. Landschappelijk inpassingsplan, Ulft Vogelenzangweg. 18 mei 2022.

### *Inrichting van het erf*

De inrichting van het erf bestaat globaal gezien uit drie delen:

- a Voorerf - Het voorerf wordt, net als de erven in de omgeving, ingericht als siertuin met lage beplanting en eventueel enkele solitaire bomen. Het voorerf is 15 tot 20 meter diep.
- b Woongedeelte - De woning en het bijgebouw vormen op beide kavels een duidelijke eenheid, waarbij a) de voorgevel van de woningen op 15 tot 20 meter afstand van de weg staat en b) het bijgebouw ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dus achter de voorgevel van de woning staat.
- c Achtererf - Het achtererf is minimaal 30 meter diep en wordt op groene wijze ingericht, zodanig dat deze past in de landschappelijke omgeving. Het bestaande schuurtje blijft behouden.

### *Landelijke uitstraling*

Net als de woningen in de directe omgeving, zal de bebouwing een landelijke uitstraling krijgen. De bebouwing oriënteert zich op de weg en is ook duidelijk zichtbaar vanaf de weg. De woningen hebben een gevel, kap en materialisering die aansluit bij de woningen in de omgeving.

### *Relatie met het landschap*

In 2021 stelde de gemeente Oude IJsselstreek de Visie op landschap, natuur en groene kernen vast. In deze visie ligt Ulf in het rivierenlandschap en het plangebied, specifiek, in het rivierterraslandschap. Het rivierenlandschap heeft een open karakter en is overwegend in gebruik als grasland.

Tussen de twee nieuwe erven en het erf ten westen daarvan blijft een minimale maat van 35 meter bestaan. Daardoor blijft het doorzicht naar het landschap behouden. Het nieuw erf zal bovendien alleen met lage hagen als erfafscheiding worden beplant, waardoor de erven zoveel mogelijk ook een transparant karakter krijgen. Er wordt zo min mogelijk verhard op het erf.



Figuur 7: Inrichtingsschets Vogelenzangweg (bron: SAB)

## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (hierna NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### ***Toetsing***

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

#### 3.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Toetsing**

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan maximaal 2 woningen, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat is 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 is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

---

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).



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

### **Toetsing**

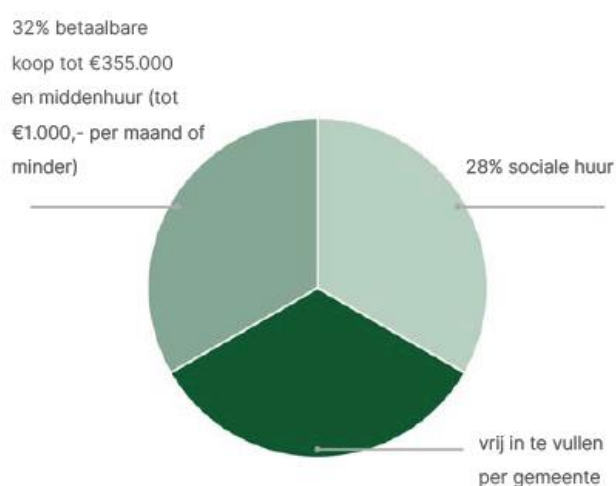
In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. In paragraaf 3.2.2 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

### **3.2.2 Regionale Woonagenda 2023-2030**

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt.

De regio heeft de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. De regio streeft ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar.

De regio investeert de komende jaren fors in een toename van betaalbare woningen. Daarbij wordt zoveel mogelijk bij de ambities van het Rijk aangesloten om tot en met 2030 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Hierbij is de navolgende onderverdeling opgesteld.



Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma  
Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).

Binnen het koopsegment wordt nog een extra categorie gehanteerd in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters wordt de betaalbaarheidsgrens op maximaal €250.000 vastgelegd.

De gemeente Oude IJsselstreek wil tot en met het jaar 2030 1500 woningen realiseren. Van deze woningen zullen 450 vallen binnen de sociale huursector en daarnaast is het doel om 75 huurwoningen met een sociale huurgrens tot € 1.000 per maand te realiseren. Verder moeten 484 van koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1009 betaalbare woningen.

### ***Toetsing***

Met de realisatie van twee woningen wordt invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling om de bestaande woning aan de Hinkenheuvel op industrieterrein De Rieze te saneren. De realisatie van de woningen vallen binnen de opgave van de vrij in te vullen sector. Hiermee staat de ontwikkeling de doelstelling van de regionale woonagenda niet in de weg. Daarnaast heeft de gemeente Oude IJsselstreek meerdere onderzoeken uitgevoerd, waarbij is gekeken naar de toekomstige woningbehoefte gegevens over groei van de bevolking, toekomstige ontwikkelingen en mogelijkheden voor locaties in de gemeente. De gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken om tot 2030 2250 woningen te bouwen. Dit kan op verschillende in- en uitbreidingslocaties. De gemeente heeft meerdere scenario's onderzocht en hier zijn uiteindelijk 5 uitbreidingslocaties uitgekomen waaronder 'Uift Biezenakker'. Onderhavig planlocatie maakt deel uit van de uitbreidingslocatie 'Uift Biezenakker'.

### ***Conclusie***

Dit plan is niet in strijd met het provinciaal en regionaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 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.

### ***Toetsing***

Met de realisatie van twee woningen wordt invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling om de bestaande woning aan de Hinkenheuvel op industrieterrein De

Rieze te saneren. De ontwikkeling van twee woningen aan de rand van de kern van Uft welke daarmee gepaard gaat sluit aan bij de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

### **3.3.2 Woonvisie 2018**

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

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

#### ***Toetsing***

Met de realisatie van twee woningen wordt invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling om de bestaande woning aan de Hinkenheuvel op industrieterrein De Rieze te saneren. De onderdelen 'visie op verduurzaming' en 'visie op waarde behoud' zijn voor dit plan het meest van belang. Het doel is om in 2030 een energie-neutrale gemeente te krijgen. De maatregelen rondom isolatie, efficiënte energieverbruik en het stimuleren van individuele en collectieve energieopwekking zijn voor de komende jaren de prioriteiten. Daarnaast is de gemeente met een integrale methode 'The Natural Step (TNS)' aan het experimenteren. Dit concept is bedoeld om een integrale benadering van circulaire economie te kunnen toetsen. Voorliggend plan hecht belang aan duurzaamheid. De woningen zullen aan de bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) en aan de milieuprestatie gebouwen (MPG) normen voldoen. Daarnaast wordt de woningvoorraad met onderhavig plan met één woning vergroot en door een woning op een ongewenste plek te saneren zal voor de twee nieuwe woningen sprake zijn van waarde behoud.

### **3.3.3 Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek**

De (regionale) 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' zijn in sep 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De lokale kwaliteitscriteria zijn een aanvulling en zijn vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2020. 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.

De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het meest recente Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed
- Inbreiding gaat voor uitbreiding



**Toetsing**

Met de realisatie van twee woningen wordt invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling om de bestaande woning aan de Hinkenheuvel op industrieterrein De Rieze te saneren. Doordat de woning op industrieterrein De Rieze ongewenst is, is er geen sprake van transformatie van leegstaand vastgoed. Met de toetsing aan de regionale woonagenda 2015-2025 in paragraaf 3.2.2 is reeds de behoefte aangetoond. Doordat de woningen worden toegevoegd in de bestaande lintbebouwing aan de rand van de kern is er geen sprake van uitbreiding.

**Conclusie**

Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

#### **Toetsing**

Onderhavig plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan rand van de bebouwde kom van de kern Uft, waarbij twee woningen in de verspreide (woon)bebouwing worden gerealiseerd. Gezien de zeer beperkte toevoeging van twee woningen, waarmee niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Dit maakt dat, getoet op de aard (wonen) en omvang (twee woningen), gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r..

#### **Conclusie**

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

#### **Algemeen**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

#### **Toetsing**

Door De Klinker Milieu is ter plaatse van het plangebied voorzien in een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup>. De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bestemmingsplanprocedure en bouwactiviteiten op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
- In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In het grondwater is matig verhoogd gehalte aan barium aangetroffen boven de streefwaarde, tevens is een licht verhoogd gehalte cadmium en nikkel aangetroffen boven de streefwaarde;

---

<sup>4</sup> Verkennend Bodemonderzoek, De Klinker Milieu Adviesbureau, Rapportnummer: K21009631, 26 oktober 2021.

- De hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het matig verhoogde gehalte barium kan normaliter aanleiding zijn voor nader onderzoek. Echter, verhoogde gehalten zware metalen worden vaker aangetroffen in het grondwater en zijn dan veelal van natuurlijke oorsprong. Omdat op de locatie geen bronnen bekend zijn die een eventuele verontreinigingen met barium kunnen hebben veroorzaakt, wordt ervan uitgegaan dat het een van nature verhoogd gehalte betreft en geen nader onderzoek noodzakelijk.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

### **Conclusie**

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

## **4.3 Geluid**

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

### **Toetsing**

Op het perceel tussen de Vogelenzangweg 33a en 35 te Uift bestaat het voornemen om twee bouwkavels te realiseren. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. SAB heeft onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai met betrekking tot de ontwikkeling, dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

Op basis van het onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van beide bouwvlakken vanuit de verbeelding, kan de volgende conclusie worden getrokken:

---

<sup>5</sup> SAB, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Vogelenzangweg Uift. 11 april 2022.

Van elke individueel te onderscheiden weg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan de Wet Geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeer, vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag

betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook verspreide (woon)bebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels uit agrarische gronden en woonbestemmingen waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustig buitengebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Tabel 1: Indicatieve richtafstanden VNG-publicatie en omliggende bedrijvigheid

| Bedrijfs-soort       | Adres                     | Omschrijving VNG                                     | Grootste richtafstand (m) | Gemeten afstand (m) |
|----------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Voetbalveld          | Vogelenzangweg 31         | Veldsportcomplex (met verlichting)                   | 50 (geluid)               | ± 5                 |
| Basisschool          | Wilgenstraat 6            | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs | 30 (geluid)               | ± 240               |
| Kinderdagverblijf    | Wilgenstraat 6            | kinderopvang                                         | 30 (geluid)               | ± 240               |
| Bedrijventerrein B2  | Industrieterrein de Rieze | Maximaal categorie 2                                 | 30                        | ± 290               |
| Bedrijventerrein B3a | Industrieterrein de Rieze | Maximaal categorie 3.1                               | 50                        | ± 370               |
| Bedrijventerrein B3b | Industrieterrein de Rieze | Maximaal categorie 3.2                               | 100                       | ± 440               |
| Bedrijventerrein B3a | Industrieterrein de Rieze | Maximaal categorie 4.1                               | 200                       | ± 490               |

Uit de voorgaande tabel blijkt dat niet voldaan wordt aan de indicatieve richtafstand voor het voetbalveld. Het voetbalveld heeft voor het grootste deel een enkelbestemming 'Sport', maar er is ook een pupillenveld gelegen in de agrarische bestemming. Het bouwvlak wordt zodanig begrensd dat het de 50 meter richtafstand vanaf de enkelbestemming 'Sport' niet overschrijdt. Het pupillenveld is op een afstand van 5 meter van de planlocatie gelegen. De woningen worden wel op een grotere afstand gerealiseerd. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en om zodoende te beoordelen of er geen sprake is van belemmering voor het voetbalveld is er een akoestische berekening uitgevoerd<sup>6</sup>. Voor het aspect geluid bij sportvelden zijn de piekniveaus doorgaans maatgevend. De piekniveaus die kunnen ontstaan op het pupillenveld zijn dan afkomstig van schreeuwende personen. Gezien de grootte van betreffende sportveld en het ontbreken van lichtmasten is redelijkerwijs te constateren dat het veld incidenteel wordt gebruikt in de avonduren en enkel wordt gebruikt voor trainingen van senioren/junioren en wedstrijden van pupillen. Op basis van een akoestische berekening blijkt dat in totaliteit kan worden voldaan aan de gestelde richtwaarden/grenswaarden. De bestaande rechten van het huidige sportcomplex worden daarmee niet belemmerd. De beoogde ontwikkeling is akoestisch inpasbaar.

<sup>6</sup> SAB. Oplegnotitie geluid. 10 mei 2023. 210393

Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de beoogde woning en wordt de omliggende bedrijvigheid niet belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.6 Externe veiligheid**

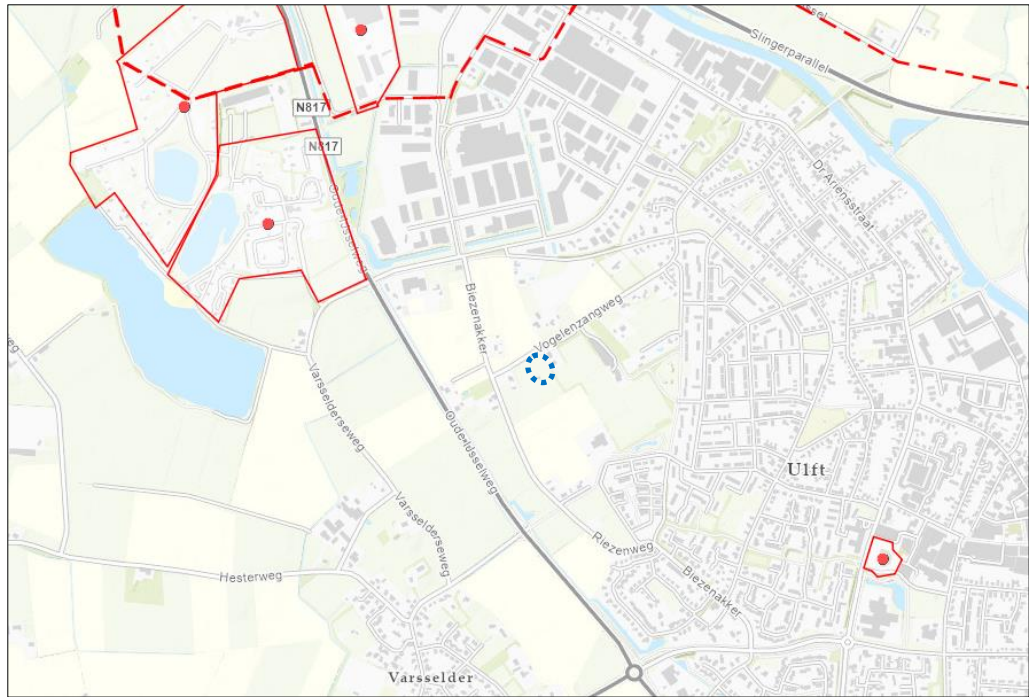
### **Algemeen**

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

### **Toetsing**

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. De conclusies zijn navolgend weergegeven. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van het plangebied is aangegeven met een blauwe cirkel.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart met de planlocatie weergegeven met de blauwe cirkel (bron: Risicokaart.nl)

Op geruime afstand zijn verschillende Bevi-inrichtingen aanwezig, in het noord westen gaat het om Camping Slootermeer en Recreatie Centrum Scholtenhof en in het zuid oosten Recreatiebad De Blenk. Voor deze inrichtingen geldt geen veiligheidsafstand. De noordelijk gelegen gasleiding is met 770 meter op geruime afstand gelegen van het plangebied. De planlocatie is niet in het invloedgebied gelegen van één van de aanwezige bronnen in de omgeving.

### **Conclusie**

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

## **4.7 Water**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

### **4.7.1 Beleid**

#### **Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021**

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

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



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

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

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

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

### ***Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland***

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

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

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

### ***Beleid Waterschap Rijn & IJssel***

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

In november 2015 heeft het Waterschap Rijn & IJssel het waterbeheerplan vastgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden:

- het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water;
- het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

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

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap.

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in lage gebieden zoekt het waterschap naar compensatie van het verlies aan *bergingscapaciteit*, om een toename van problemen met wateroverlast te voorkomen. De rekening voor de compensatie is voor de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Watervisie 2030*

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen

geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

#### *Keur*

Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het op-pompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

### **4.7.2 Toetsing**

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een plan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een plan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

#### *Korte beschrijving van het plan en plangebied*

Het plangebied betreft delen van de percelen gelegen tussen Vogelenzangweg 33a en 35 te Uft. De percelen zijn in de huidige situatie onbebouwd. Met het plan zal de bebouwing gerealiseerd worden.

#### *Beschrijving van het watersysteem in het plangebied*

Raadpleging van het Actueel Hoogtebestand Nederland wijst uit dat het maaiveld omstreeks NAP +14 meter ligt. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. In of aangrenzend aan het plangebied zijn geen watergangen die in het beheer zijn bij het waterschap of waterkeringen aanwezig.

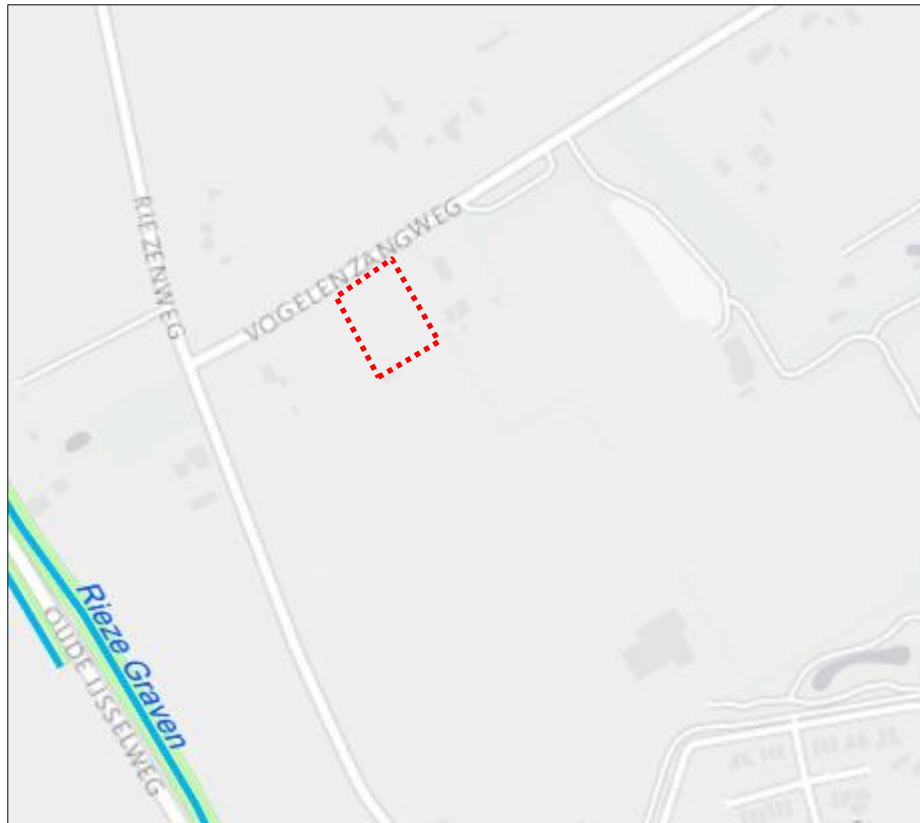
#### *Bodemsamenstelling en grondwaterstand*

De bodemsamenstelling van het plangebied bestaat gedeeltelijk uit 'Ooivaaggronden, lichte zavel (KRd1)' en 'Poldervaaggronden, zware zavel (KRn2)', beide hebben het kenmerk: Grof zand en of grind beginnend tussen 0,4 en 1,2 m-mv en tenminste 0,4 m dik<sup>7</sup>. De gemeten hoogste grondwaterstand op rond het plangebied bedraagt 270 cm – maaiveld en 220 cm – maaiveld<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> BRO Bodemkaart 2018, geraadpleegd op 2-11-2021.

<sup>8</sup> DINOLOket grondwaterstand, geraadpleegd op 2-11-2021.



*Figuur 9: Uitsnede legger, met globale aanduiding plangebied (rood) (Bron: Waterschap Rijn & IJssel).*

Om de waterhuishoudkundige gevolgen van het bouwplan in beeld te brengen is de digitale watertoets<sup>9</sup> doorlopen. Uit de watertoets blijkt dat er waterschapsbelangen worden geraakt en dat de korte procedure gevolgd dient te worden.

#### *Toekomstgericht waterbeheer*

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 Waterbeheerplan 2016-2021 waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap t/m 2021 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.

<sup>9</sup> Resultaten Digitale Watertoets. SAB, 11-4-2022.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden: Veilig water - Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid; Voldoende water - Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen; Schoon water - Zorgen voor een goede waterkwaliteit voor mens, plant en dier; Afvalwater - Verwerken van afvalwater en het daaruit benutten van energie en grondstoffen; Vaarwegbeheer - Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema De beschrijvingen op de volgende pagina's geven per thema de belangen weer. Relevante gedeeltes van de voorbeeldbeschrijvingen kunnen worden overgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Beheer en onderhoud De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd. Wijzigingen aan het watersysteem en werkzaamheden in de keurzone dienen met een watervergunning te worden uitgevoerd.

Waterveiligheid en waterkeringen Het winterbed van rivieren en waterkeringen met bijbehorende beschermingszones hebben als primaire functie het bieden van veiligheid tegen overstromingen. De ontwikkeling belemmert het functioneren van de waterkering niet. Voor werkzaamheden in de keurzone van de waterkering wordt in overleg met het waterschap een watervergunning aangevraagd.

#### 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. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 650 m<sup>2</sup>. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Wanneer 650 m<sup>2</sup> aan verharding wordt gerealiseerd dient het volgende volume aan infiltratievoorziening te worden gerealiseerd.

$$650 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ m} = 52 \text{ m}^3$$

Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen.

#### Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden.

#### 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 de toename van afvalwater van verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Tot slot worden in de milieuzone van de RWZ I of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

#### Grondwaterbeheer

De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. De bouwwijze is aangepast aan de grondwaterstand en zettingsgevoeligheid van de bodem door ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen, waterdicht bouwen, passende fundering, etc. Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen.

#### Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig. De cultuurhistorische waarde wordt door de planontwikkeling niet aangetast.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.8 Natuur**

### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

#### **4.8.1 Quick scan natuur**

SAB heeft met een quick scan natuur<sup>10</sup> onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt

---

<sup>10</sup> Quick scan natuur, Ulf Vogelzangweg tussen 33a en 35a. SAB, 8 juni 2022.

gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

#### *Gebiedsbescherming*

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken (14,5 km) in Nederland en NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung (6,75 km) in Duitsland, in de omgeving van het plangebied ligt.

Bij ontwikkelingen die in nabijheid van buitenlandse Natura 2000-gebieden zijn beoogd, dient rekening te worden gehouden met de door de ontwikkeling te verwachten stikstofemissie en mogelijke depositie op genoemde buitenlandse Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof wordt behandeld in paragraaf 4.9.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland, Gelders natuur netwerk en/of Groene Ontwikkelingszone of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

#### *Soortenbescherming*

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk is een nestplaats aanwezig van de steenuil. Nestplaatsen van deze soort zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van de gewone grootoorvleermuis en steenmarter aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Dit kan uitgevoerd worden middels een spooronderzoek. Indien sporen van de gewone grootoorvleermuis aanwezig blijken, dient er nog conform het vleermuisprotocol 2021 onderzoek uitgevoerd te worden. Wanneer hieruit blijkt dat verblijfplaatsen aanwezig zijn, moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel

mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Wanneer een verblijfplaats van de steenmarter aanwezig blijkt, moeten ook voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreepad in het plangebied voorkomt omdat zanderig terrein en ondiepe poelen ontbreken. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreepad worden voorkomen.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

#### *Bescherming houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Vervolgstappen*

- Houd rekening met de zorgplicht;
- Houd rekening met broedende vogels;
- Laat nader onderzoek uitvoeren naar steenuil;
- Laat uitgebreid sporenonderzoek uitvoeren bij de schuren naar de gewone grootoorvleermuis. Wanneer sporen aanwezig zijn, dient conform vleermuisprotocol 2021 nog extra onderzoek uitgevoerd te worden;
- Laat uitgebreid sporenonderzoek uitvoeren bij de schuren naar de steenmarter.
- Zorg tijdens de bouwfase dat het plangebied niet geschikt wordt voor de rugstreepad.

#### **Conclusie**

Mogelijk zijn er op de planlocatie verschillende beschermde soorten aanwezig, zoals de steenuil en de grootoorvleermuis. Om duidelijkheid te verschaffen omtrent deze soorten is nader onderzoek noodzakelijk.

#### **4.8.2 Sporenonderzoek**

Na het uitvoeren van de quick scan op de locatie in begin oktober 2021 is een sporenonderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd, dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6. In het plangebied zijn twee schuren aanwezig. De zolders van deze schuren konden ten tijden van de quick scan niet goed worden onderzocht op mogelijke aanwezige sporen en/of aanwezigheid van steenmarter, steenuil en gewone grootoorvleermuis. Daarom werd er een

---

<sup>11</sup> SAB. Memo Sporenonderzoek schuur Ulft, Vogelenzangweg tussen 33a en 35a. 8 juni 2022.



tweede bezoek gebracht aan het plangebied, om beide zolders uitgebreid te kunnen onderzoeken.

Uit het onderzoek blijkt dat een verblijfplaats van een steenmarter aanwezig is op de zolder van de oostelijke schuur. Een nest van de steenuil is niet aanwezig, alsook geen verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis. In de westelijke schuur werden helemaal geen sporen gevonden.

*Is er nader onderzoek nodig*

Met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen zullen de schuren blijven bestaan. Ten noorden van deze schuren worden twee woningen gebouwd. De steenmarter heeft een groot territorium, tussen de 80 – 700 hectare, waarbinnen de steenmarter zo'n 10 verblijfplaatsen heeft ([www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)). Niet alle verblijfplaatsen zullen even intensief gebruikt worden. De steenmarter kan relatief goed tegen verstoring en schrikt niet weg van verstedelijking. Vanwege zijn grote territorium, zal het kleine gedeelte dat verdwijnt door de bouw van de woningen geen effect hebben op de steenmarter. De steenmarter kan gemakkelijk uitwijken naar andere delen van zijn territorium. Daarnaast zal de verblijfplaats niet ongeschikt worden vanwege de ontwikkelingen, omdat de steenmarter weinig last heeft van verstoring in zijn omgeving. De steenmarter heeft immers vaak zijn verblijfplaats in de buurt van menselijke activiteiten. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling zal de steenmarter of de functionaliteit van zijn verblijfplaats niet verloren gaan. Nader onderzoek is dan ook niet nodig en een ontheffing voor de omgang met de steenmarter is voor deze ontwikkeling niet nodig.

In de schuur is geen nestplaats van de steenuil aanwezig. Daarnaast is opnieuw gekeken naar het verdwijnen van mogelijk essentieel leefgebied van de steenuil met de geplande ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat vanwege de kleinschaligheid van het project en de afwezigheid van geschikte nestlocaties in de directe omgeving, het voorkomen van essentieel leefgebied van de steenuil op voorhand kan worden uitgesloten. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

In de schuur is geen verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis aanwezig. Daarnaast worden de schuren niet gesloopt. Nader onderzoek naar deze soort is dan ook niet nodig.

**Conclusie**

Het leefgebied en de schuur zal niet verdwijnen zodoende hoeft er voor de steenmarter geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de gewone grootoorvleermuis is een verblijfplaats in de schuur uitgesloten, ook is er geen nestplaats van de steenuil aanwezig en het ontbreekt aan een essentieel leefgebied. Voor de gewone grootoorvleermuis en steenuil is ook geen nader onderzoek nodig.

**4.8.3 Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.9 Stikstof

### **Algemeen**

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor “significante negatieve effecten” hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

### **Toetsing**

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd waarbij de aanlegfase en gebruiksfase zijn onderzocht.

#### *Aanlegfase*

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

#### *Gebruiksfase*

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

#### *Eindadvies*

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

### **Conclusie**

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

---

<sup>12</sup> SAB. Onderzoek stikstofdepositie Vogelenzangweg, Ulft. 210393, 1 Maart 2023

## 4.10 Archeologie

### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

Op grond van het onderliggende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming, deze dubbelbestemming wordt overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De bouwregel in de archeologische dubbelbestemming schrijft voor dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> een archeologisch rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld.

De beoogde bebouwing met de daarbij horende grondwerkzaamheden zullen de maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> niet overschrijden. Een archeologisch rapport is zodoende niet benodigd. Mocht bij een vergunningsaanvraag toch blijken dat er een regel overschreden wordt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' zal alsnog een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de omgeving van Ulft zijn meerdere archeologische vindplaatsen aangetroffen. Daardoor dient in de omgevingsvergunning de verplichting tot het melden van archeologische toevalsvondsten (die bij de werkzaamheden aangetroffen kunnen worden) opgenomen te worden volgens de Erfgoedwet, art. 5.10.

Dit artikel luidt als volgt. Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het gaat dan bijvoorbeeld om archeologische vondsten, oud muurwerk, een beerput of een waterput. Ook wordt geadviseerd om de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Oude IJsselstreek hierover direct te informeren.

### **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.11 Cultuurhistorie

### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **Toetsing**

Voorliggend plan gaat uit van een landschappelijke inpassing zodat de twee toekomstige woningen op een zorgvuldige wijze ingepast worden. De woningen worden eveneens ingepast in de aanwezige stedenbouwkundige structuren. Verder bevinden zich in of direct rondom het plangebied geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten. De ontwikkeling van het onderhavige plangebied leidt dan ook niet tot (in)directe schade aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving.

### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

### **Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>13</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van twee vrijstaande koopwoningen. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Ulft ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Oude IJsselstreek wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk'. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande koopwoning volgt uit de kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Voor de twee woningen komt het neer op maximaal 18 (naar boven afgerond) extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

### **Parkeren**

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de normen uit het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) gehanteerd. Dit betekent dat een norm geldt van 2,2 per woning. Aangezien de parkeereis op hele aantallen naar boven toe afgerond dient te worden zijn 3 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk voor onderhavige ontwikkeling. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om te voldoen aan deze parkeerbehoefte.

---

<sup>13</sup> CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.13 Klimaatadaptatie**

### **Algemeen**

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

#### *Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)*

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
  - a. *waterveiligheid;*
  - b. *wateroverlast;*
  - c. *droogte; en*
  - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

### **Toetsing**

Binnen het plangebied worden twee woningen gerealiseerd. Zoals eerder in paragraaf 4.7 naar voren is gekomen is er sprake van een toename van 650 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. Wanneer 650 m<sup>2</sup> aan verharding wordt gerealiseerd dient het volgende volume aan infiltratievoorziening te worden gerealiseerd.

$$650 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ m} = 52 \text{ m}^3$$

Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen, hiermee wordt wateroverlast tegengegaan in natte periode en door het water vast te houden eveneens droogte tegengegaan in een droge periode. Door het verhard oppervlak te beperken en veel groen aan te leggen en te behouden wordt ingespeeld om hitte tegen te gaan.

**Conclusie**

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

#### 5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Bestemmingsplan

### 5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het



bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

#### *Wonen*

De nieuwe woonpercelen worden met dit plan voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen, een bed en breakfast en hobbymatige agrarisch gebruik. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Er geldt een maximale inhoud per woning van 750 m<sup>3</sup> en een maximale bouwhoogte van 8 m en een maximale goothoogte van 3,5 m. Bijbehorende bouwwerken mogen een maximale oppervlakte hebben van 150 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter (erf- en terreinafscheidingen), dan wel 1 meter (erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn) of 3 meter (overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

#### *Waarde - Archeologische Verwachting 2*

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemmingen geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het bouwen en voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### **5.2.3 Algemene regels**

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

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

De kosten- en opbrengstenbegroting als onderdeel van de ontwikkelingen van de beoogde bestemmingswijzigingen en ten behoeve van de uitplaatsing van bewoners kent een te verwaarlozen resultaat en is daarmee financieel sluitend waardoor tevens aan het vereiste van het grondbeleid wordt voldaan. Omdat het kostenverhaal verzekerd is hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad geen ‘exploitatieplan’, tot verhaal van kosten op derden anders dan door uitgifte, te worden vastgesteld.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Overleg**

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen kunnen indienen. Er zijn een tweetal zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Gemeente Oude IJsselstreek. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. 29 juni 2023