



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Biezenakker, Ulft

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Oude IJsselstreek
PlanID: NL.IMRO.1509.OP000008-VA01





sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Huidig planologisch kader	5
1.4	Participatie voorbereidingsfase	9
1.5	Leeswijzer	10
2	Beschrijving van het project	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	16
3	Beleid	26
3.1	Rijksbeleid en instructieregels rijk	26
3.2	Provinciaal beleid en instructieregels provincie	29
3.3	Regionaal beleid	32
3.4	Gemeentelijk beleid	33
4	Omgevingsaspecten	40
4.1	Milieueffectrapportage	40
4.2	Bodem	42
4.3	Milieubelastende activiteiten	46
4.4	Geluid	51
4.5	Luchtkwaliteit	64
4.6	Geur	66
4.7	Kabels en leidingen	67
4.8	Omgevingsveiligheid	67
4.9	Gezondheid	71
4.10	Water	72
4.11	Klimaatadaptatie	78
4.12	Duurzaamheid	86
4.13	Natuur	87
4.14	Archeologie	93
4.15	Cultuurhistorie	99
4.16	Mobiliteit en parkeren	100
4.17	Omgevingskwaliteit	102
4.18	Ontploffbare oorlogsresten	103

5 Juridische planopzet 106

5.1	Algemeen	106
5.2	Toedelen van functies aan locaties	106
5.3	Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	107
5.4	Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies	107
5.5	Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies	108
5.6	Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten	109
5.7	Hoofdstuk 5 Aanlegactiviteiten	109
5.8	Hoofdstuk 6 Financiële bepalingen en kostenverhaalsregels	109
5.9	Hoofdstuk 7 Overgangsregels	133

6 Uitvoerbaarheid van het plan 134

6.1	Economische uitvoerbaarheid	134
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	134

Bijlagen

Bijlage 1	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Nader bodemonderzoek
Bijlage 5	Nader asbestonderzoek
Bijlage 6	Advies milieuzonering
Bijlage 7	Akoestiek milieubelastende activiteiten voetbalvelden
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten school
Bijlage 9	Akoestiek Wegverkeerslawaaai
Bijlage 10	Advies luchtkwaliteit
Bijlage 11	Advies geur
Bijlage 12	Advies omgevingsveiligheid
Bijlage 13	Advies veiligheidsregio
Bijlage 14	Watertoets
Bijlage 15	Analyse wateraspecten
Bijlage 16	Quick scan natuur
Bijlage 17	Addendum quick scan natuur
Bijlage 18	Nader soortenonderzoek
Bijlage 19	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 20	Archeologisch bureau onderzoek
Bijlage 21	Archeologisch verkennend booronderzoek
Bijlage 22	Programma van eisen en Archeologisch vooronderzoek en proef-sleuvenonderzoek
Bijlage 23	Verkeersonderzoek
Bijlage 24	Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten en nader onderzoek explosieven opsporing
Bijlage 25	Faseringskaart
Bijlage 26	Ruimtegebruikskaart

Bijlage 27	Eigendommenkaart
Bijlage 28	Verkavelingskaart met woningcategorieën
Bijlage 29	Verwervingskaart
Bijlage 30	Grondprijسادvies
Bijlage 31	Taxatierapport inbrengwaarden
Bijlage 32	SSK-raming
Bijlage 33	Invulling plankostenscan
Bijlage 34	Bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel
Bijlage 35	Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is behoefte aan een flink aantal nieuwe woningen. Daarom heeft de gemeente in het raadsbesluit van 22 april 2021 vijf uitleglocaties aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie voor de periode tot 2030. Deze locaties zijn verspreid over de grootste kernen, met een totale capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen.

Eén van die vijf uitleglocaties is Biezenakker in de kern Ulft. Dit is een gebied met een oppervlakte van circa 24,3 hectare, wat momenteel voornamelijk uit agrarische gronden bestaat. De wens is om hier 422 woningen te realiseren in een groene omgeving. Het beoogde woonprogramma is divers, met passende woonmilieus en woningtypes voor verschillende doelgroepen, met de nadruk op starters en senioren.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders, zoals die ter plaatse geldt op grond van het tijdelijk omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt ten westen van de kern Ulft, ten zuiden van bedrijventerrein De Rieze en ten oosten van de IJsselweg. De locatie heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter en heeft een oppervlakte van circa 24,3 hectare. Binnen de contouren van de ontwikkellocatie liggen een aantal bestaande woonboerderijen, waarvan het uitgangspunt is dat deze behouden blijven en geen onderdeel zullen uitmaken van het besluitgebied. Afbeelding 1 en afbeelding 2 laten respectievelijk de globale ligging van de locatie ten opzichte van de nabijgelegen kernen en de globale begrenzing van het besluitgebied goed zien.



Afbeelding 1 Globale ligging van het besluitgebied (bron: PDOK Viewer).

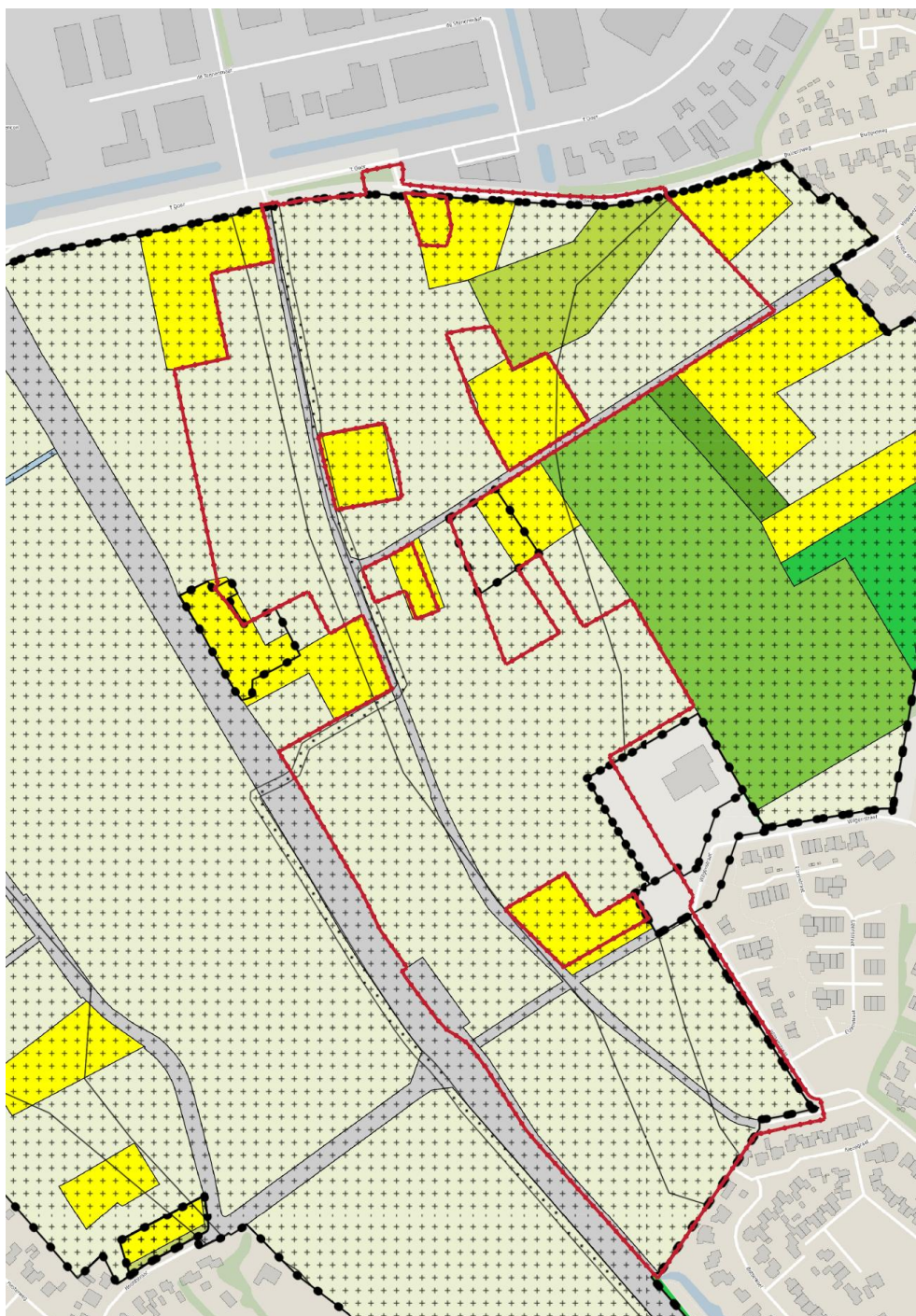


Afbeelding 2 Globale begrenzing van het besluitgebied (bron: SAB).

1.3 Huidig planologisch kader

In het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege zijn de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Oude IJsselstreek opgenomen. In het besluitgebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" vigerend, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 juni 2017. Binnen dit bestemmingsplan zijn aan de locatie de bestemmingen 'Agrarisch', 'Recreatie – Volkstuin', 'Verkeer' en 'Wonen' toegekend. Daarnaast kent het besluitgebied de dubbelbestemmingen

'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Leiding - Riol'. In afbeelding 3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" opgenomen voor het besluitgebied.

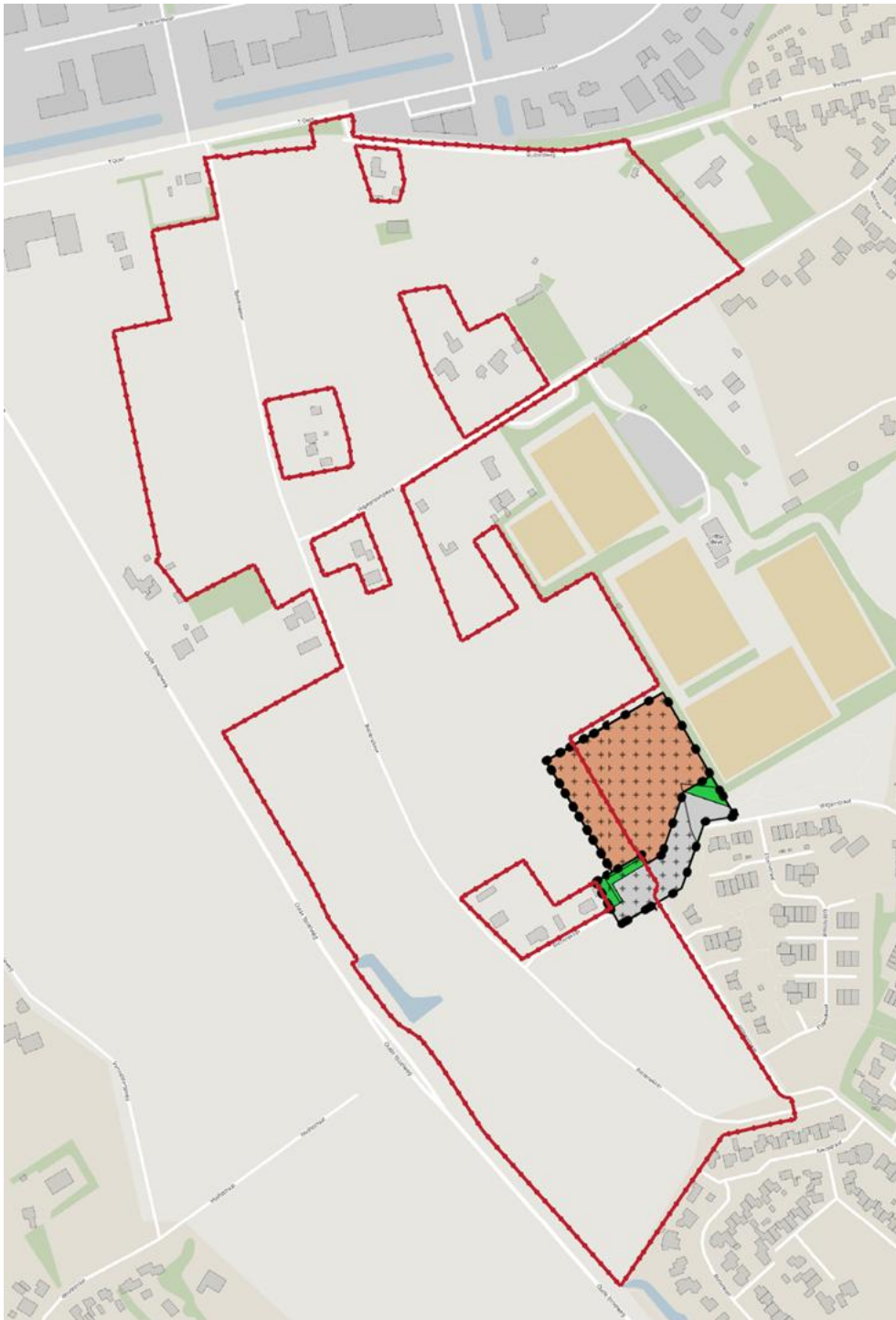


Afbeelding 3 Verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017", met plan-
gebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket.nl).

Daarnaast valt een klein deel van het besluitgebied binnen het bestemmingsplan "Locatie Wilgenstraat 6 Ulft, School Ulft-Noord", welke is vastgesteld op 30 januari 2014. Binnen dit plan is aan de locatie voornamelijk de bestemming

'Maatschappelijk' toegekend en in mindere mate ook de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Verder kent het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting'. In afbeelding 4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Locatie Wilgenstraat 6 Ulf, School Ulf-Noord" opgenomen voor het besluitgebied.

Daarnaast vallen nog snippers aan de randen van het plangebied, zoals De Buizerdweg binnen de Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rieze 2021', 'Ulf-Noord-West' en 'Bomenbuurt Ulf'. Hier zijn alleen bestemmingen als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen' binnen het plangebied.



Afbeelding 4 Verbeelding bestemmingsplan "Locatie Wilgenstraat 6 Ulf, School Ulf-Noord", met plangebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket.nl).

Strijdigheid met het vigerend juridisch-planologisch kader

De bouw en het gebruik van woningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. In het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" is ter plaatse van de agrarische bestemming wonen slechts toegestaan in de vorm van een bedrijfs- of plattelandswoning.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

De ontwikkeling past derhalve niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld.

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Eind 2021 en in 2022 zijn keukentafelgesprekken gevoerd met de eigenaren die binnen het plangebied wonen. Tijdens deze gesprekken is vanuit de gemeente toegelicht wat de werkwijze zal zijn en wat directe betrokkenen kunnen verwachten in de planvormingsfase. Ook zijn de eerste aandachtspunten opgehaald waarmee tijdens de planvorming waar mogelijk rekening mee wordt gehouden.

Op 13 september 2022 vond een bredere participatiebijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst is de invulling van het gebied besproken. Er waren circa 150 mensen in de zaal aanwezig en nog eens 100 online. Nadat de opgave gepresenteerd was, zijn aanwezigen via mentimeter over verschillende thema's bevroegd, zoals welke woonsferen en woningtypes het meeste aanspreken, welke parkeeroplossing wenselijk zijn, en welke duurzaamheidsoplossingen aanspreken. Daarna zijn modellen gepresenteerd die verschillende opties voor het concentreren of spreiden van woningen lieten zien. Tot een vraag over de ontsluiting van de wijk.

Samengevat sprak een groendorps woonkarakter het meest aan. Qua woningtypes spraken tweeonder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen het meest aan. Parkeren heeft men het liefst op eigen terrein en als duurzaamheidsoplossingen spreken zonnepanelen, warmtepompen en maatregelen voor biodiversiteit het meest aan. Als antwoord op de vraag hoe Ulft zich moet tonen, werd voorkeur gegeven aan het maken van een groen-blauw front langs de Oude IJsselweg.

In de periode daarna is gewerkt aan het locatiepaspoort. Het concept locatiepaspoort is op een inloopavond op 23 januari 2023 toegelicht. De reactie op het eerste concept was over het algemeen positief. Het inzetten van de bestaande weg Biezenakker, als langzaam-verkeersverbinding, werd op prijs gesteld. In een eindbijeenkomst op 17 mei 2023 is de aangepaste locatiepaspoortkaart getoond, waarin een aantal opmerkingen zijn verwerkt. Vervolgens is de eindversie van de kaart opgesteld, dat als basis dient voor het wijzigingsbesluit omgevingsplan waar deze motivering onderdeel van uitmaakt.

In 2023 is ook de eerste start gemaakt met het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De eerste conceptversie is allereerst met de eigenaren binnen het plangebied besproken en daarna zijn in diverse klankbordgroepen omwonenden van het plangebied uitgenodigd. Deze eerste participatieronde werd afgesloten met een plenaire informatieavond. Het stedenbouwkundig plan is naar aanleiding hiervan op diverse punten geoptimaliseerd. Zo is onder andere de situering van de woningen op diverse locaties aangepast, de ontsluiting en parkpaden op diverse punten gewijzigd en zijn op een aantal locaties de bouwvlakken nog verschoven. Over het algemeen zijn er veel positieve reacties gekomen op de groene opzet van de nieuwe wijk en de diversiteit aan woonmilieus. Na de eerste participatieronde is het aangepaste stedenbouwkundig plan wederom gepresenteerd aan de eigenaren binnen het plangebied, de omwonenden en op een plenaire informatieavond. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in het stedenbouwkundigplan doorgevoerd en is in juli het definitieve stedenbouwkundigplan voorgelegd aan het college. Ook is er in deze periode gebruik gemaakt van het platform 'Onze Oude IJsselstreek' waar geïnteresseerden op- of aanmerkingen op het plan kunnen delen.

Tot slot is eind 2024 en begin 2025 vanwege de financiële haalbaarheid nog een optimalisatieronde doorgevoerd binnen de kaders van het definitieve stedenbouwkundigplan. Dit is ook besproken met de eigenaren binnen het plangebied en omwonenden. Er zijn naar aanleiding van deze bijeenkomst op een aantal plekken in het stedenbouwkundigplan woningen vervallen, daarom is ook op een aantal plekken in het plan verdicht. In mei 2025 is de aangepaste en definitieve versie van het stedenbouwkundigplan gedeeld met alle belanghebbenden. Deze versie dient als basis voor het wijzigingsbesluit Omgevingsplan waar deze motivering onderdeel van uitmaakt

1.5 Leeswijzer

De voorliggende motivering bij het wijzigingsbesluit is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied en de beoogde toekomstige situatie. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt een juridische toelichting op het wijzigingsbesluit gegeven en tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden.

2 Beschrijving van het project

2.1 Huidige situatie

Historische ontwikkeling

Afbeelding 5 geeft de ontwikkeling van de kern Ulft weer. Ulft bestond rond 1900 alleen uit een buurtschapje met wat boerderijen. Na 1900 breidde het dorp zich uit langs de bestaande wegen, zo ontstonden er bebouwingslinten op het hogere deel van het landschap langs de Oude IJssel. Het gebied kenmerkte zich door akkers op de hoger gelegen delen. Op de lager gelegen delen waren vaak watergangen en weides te vinden. De Rieze Grave is een van de waterlopen die in het rivierengebied ligt, langs de huidige Oude IJsselweg. Het open karakter van het rivierengebied is tot ver in de twintigste eeuw behouden gebleven. De kaart van 1980 laat zien hoe de kern Ulft zich uitbreidt naar het westen tot aan Oerseveld, als randweg van de kern. Het besluitgebied heeft in 1980 nog een agrarisch karakter en is grotendeels vrij van bebouwing. Wel zijn enkele landschapselementen, zoals boomgroepen en hagen, in de loop der tijd verdwenen. Na 1980 zijn enkele akkers in gebruik genomen als voetbalvelden. Een groene omzoming van deze velden is bepalend voor het beeld. Hoewel het besluitgebied door deze ontwikkelingen een grote landschappelijke verandering heeft ondergaan, zijn er ook oude structuren behouden gebleven. Dorpsranden als Oerseveld en de fietsverbinding naar Varsselder zijn nu als stevige fietsstructuren verankerd in het besluitgebied. In 2018 is bedrijventerrein De Rieze ten noorden van het besluitgebied ontwikkeld en in de loop van de tijd ook woonbuurt De Pol ten zuiden van het besluitgebied. Daarmee ligt het besluitgebied nu ingeklemd tussen de uitbreidingswijken van Ulft, het bedrijventerrein en de Oude IJsselweg.



Afbeelding 5 Ontwikkeling van de kern Ulft (bron: topotijdreis.nl)

Huidige situatie

Het besluitgebied ligt ten oosten van de Oude IJsselweg en ten westen van de kern Ulft. Momenteel valt het besluitgebied nog onder het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Aan de noordzijde wordt het begrensd door bedrijven-terrein De Rieze, aan de oostzijde door het sportcomplex Uftse Boys, en aan de zuidzijde door bestaande woonwijken van Ulft. Centraal door het besluitgebied loopt de noord-zuid georiënteerde weg Biezenakker. In afbeelding 6 is het besluitgebied globaal weergegeven.

De locatie heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter en bestaat voornamelijk uit agrarische percelen. De bijbehorende agrarische bedrijvigheid is echter gestopt en de voormalige agrarische bebouwing kent nu een woonbestemming. Binnen het besluitgebied liggen meerdere boerderijen waarvan het uitgangspunt is dat deze worden ingepast maar in principe geen onderdeel uitmaken van het plangebied. Het bestaande volkstuinencomplex aan de noordzijde zal niet behouden blijven. Afbeelding 7 laat een luchtfoto zien van de ligging van het besluitgebied. De afbeeldingen daarna (afbeelding 8 t/m afbeelding 11) geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het besluitgebied vanuit de lucht.



Afbeelding 6 Het besluitgebied globaal weergegeven met wit kader, (1) bedrijventerrein De Rieze, (2) sportcomplex Uiftse Boys, (3) de bestaande woningen in Uift (4) de bestaande weg Biezenakker en (5) de Oude IJsselweg.



Afbeelding 7 Luchtfoto besluitgebied, de nummers corresponderen met de navolgende foto's.



Afbeelding 8 (1) Locatie gezien vanuit het noorden



Afbeelding 9 (2) Noordelijk deel van het besluitgebied, gezien vanuit het westen, met de volkstuinten op de achtergrond.



Afbeelding 10 (3) Zuidelijk deel van het besluitgebied, gezien vanuit het westen, met de bestaande woningen van Uift op de achtergrond.



Afbeelding 11 (4) Locatie gezien vanuit het zuiden

2.2 Toekomstige situatie

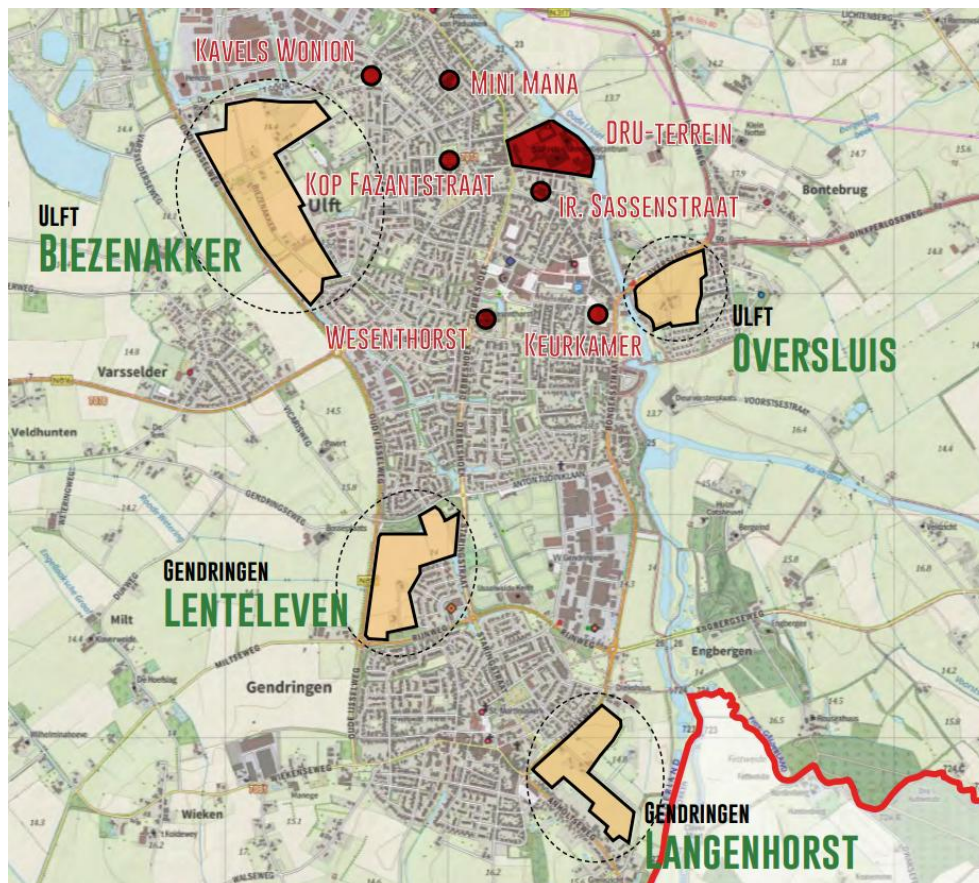
2.2.1 Locatiekeuze

In de kernen Gendringen en Ulft is de vraag naar woningen groot, ondanks dat er in Ulft de laatste jaren enkele -weliswaar relatief kleine- woningbouwlocaties tot ontwikkeling zijn gekomen. Er zijn nog enkele locaties binnen de kernen die tot ontwikkeling moeten komen, maar die worden steeds schaarser én passen niet bij de kwantitatieve gemeentelijke ambitie voor woningbouw. In bijlage 1 is de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst en is nagegaan in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt beschreven waarom de ontwikkeling buiten stedelijk gebied wordt mogelijk gemaakt.

In Ulft en Gendringen zijn -naast de mogelijke inbreidingslocaties binnen de kern- de volgende potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest:

- Gendringen Lenteleven
- Ulft Biezenakker
- Ulft Oversluis
- Gendringen Langenhorst

In afbeelding 12 zijn de potentiële locaties weergegeven en opzichte van de kernen Gendringen en Ulft.



Afbeelding 12 De vier potentiële uitbreidingslocaties in het cluster Gendringen-Ulft (bron: bear-
gumentering nieuwe woningbouwlocaties, Oude IJsselstreek. Versie oktober 2023).

Voor de vier locaties zijn voor de criteria capaciteit, eigendom, inpasbaarheid bin-
nen structuur kern, inpasbaarheid in landschappelijke structuur, bereikbaarheid, na-
bijheid bestaande voorzieningen, complexiteit milieuhindercontouren, faseerbaar-
heid / risico, veel kavels in te passen, burens met uitzicht op locatie, beleving /
onderscheidend woonmilieu, draagvlak en versterking beleving dorpsrand een af-
wegingskader opgesteld. Dit afwegingskader is in afbeelding 13 weergegeven.

OUDE IJSSSELSTREEK UITBREIDINGSLOCATIES

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

Afbeelding 13 Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

Zoals in voorgaand afwegingskader is te zien, komt Biezenakker er goed uit. De voordelen voor Biezenakker zijn:

- De ontwikkeling versterkt de beleving van de dorpsrand;
- De locatie is goed te bereiken met de auto;
- De locatie bevindt zich in de nabijheid van voorzieningen;
- De locatie is deels in eigendom van de gemeente;
- Kansen voor kwalitatieve randen tussen het industrieterrein de Rieze en de bestaande bebouwde kom

Daarnaast zijn er ook nog een aantal aandachtspunten:

- Geluid van de provinciale weg en bedrijventerrein de Rieze
- Milieuhindercontouren agrarische bedrijvigheid
- Er zijn bestaande ecologische waarden aanwezig die voor beperkingen kunnen zorgen voor de planvorming
- Het betreft deels een drassig gebied waardoor de bouwwijze hierop moet worden aangepast. Deze aangepaste bouwwijzen maken het project duurder maken, maken het lastiger rendabel te maken en kunnen het mogelijk minder aantrekkelijk maken voor ontwikkelaars. Daarnaast betekent het bouwen in lagergelegen gebieden dat de kans op schade hier hoger is dan op andere plekken. Deze aandachtspunten worden vroegtijdig meegenomen en er wordt rekening mee gehouden in de verdere planvorming.
- De nieuwe woningen dienen zorgvuldig ingepast te worden bij de bestaande woningen

In het stedenbouwkundig plan zijn de voordelen benut en zijn de aandachtspunten meegenomen.

2.2.2 Locatiepaspoort

Na de inventarisatie zijn deze uitgangspunten vertaald in een locatiepaspoort. Zo vormt het groene raamwerk de basis voor de ontwikkeling van Biezenakker. Dit raamwerk zorgt ervoor dat het groen in de nieuwe woonwijk in verbinding staat met het landelijk gebied ten westen van het projectgebied. Het plangebied wordt ontsloten vanaf het Goor en de Wilgenstraat, aan deze noord-zuidverbinding liggen de verschillende woonclusters. De Biezenakker en Vogelenzangweg worden ingezet als langzaamverkeersverbindingen. Bebouwing ten westen van de Biezenakker, zoals de erven, worden daarom ontsloten via de nieuwe wegenstructuur in de woonvelden. Voor een divers woningaanbod zijn we verschillende woonmilieus onderscheiden, die meerdere doelgroepen aanspreken. Hierbij is met name aandacht voor de starters en senioren. Op afbeelding 14 is het locatiepaspoort weergegeven.



Afbeelding 14 Locatiepaspoort

Bij de totstandkoming van het locatiepaspoort zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. Zo is besloten voor de woningdichtheid uit te gaan van een Achterhoekse woonmilieu van netto 15 tot 20 woningen per hectare. Naast uitgangspunten ten aanzien van het woonprogramma, zijn er ook uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van water, klimaat, energie, duurzaamheid, groen, landschap, verkeer, parkeren, openbare ruimte, cultuurhistorie en erfgoed. Deze uitgangspunten worden verderop in voorliggende motivering nader toegelicht bij de desbetreffende aspecten.

2.2.3 Stedenbouwkundig plan

De nieuwe uitbreiding van Ulfth ligt aan de westzijde van de kern. In de wijk worden in totaal 422 woningen gebouwd in verschillende typen en categorieën. Biezenakker bestaat uit een aantal woonmilieus met elk een eigen sfeer en identiteit. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit een sterk raamwerk waarbij bestaande landschappelijke en culturele elementen zijn opgenomen en versterkt worden. Hiermee is de basis gelegd voor het realiseren van een typisch Achterhoekse woonwijk dat zich kenmerkt door kleinschaligheid, afwisselingen in de ruimtelijke opzet en de aanwezigheid van veel groen. Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in afbeelding 15.

In het noordoostelijke deel van het plangebied ligt een woonmilieu dat zich kenmerkt als “Het Lint”. De woningen aan de buitenzijde van dit woonmilieu sluiten aan op de landelijke architectuur van de bestaande linten aan de Vogelenzangweg en de Buizerdweg.

Centraal in het plangebied ligt het grootste woonmilieu dat zich kenmerkt als “landelijk-dorps wonen”. Er is hier een grote variatie in woningtypen en architectonische verschijningsvormen aanwezig om zo een afwisselende en intieme sfeer te realiseren.

De westzijde van het plangebied bestaat uit een grote landschappelijke zone waar een aantal nieuwe boerenerven een plek krijgen. Deze boerenerven bestaan uit een aantal clusters met een divers woningbouwprogramma. De inrichting van deze clusters sluit aan op de kenmerken van een boerenerv waarbij een collectieve ruimte als ontmoetingsplek een belangrijk aspect is.

Aan de oostzijde van het plangebied liggen drie appartementengebouwen in het groen. Deze objecten hebben een landelijke architectuur en vormen de meest markante gebouwen van Biezenakker.



Afbeelding 15 Stedenbouwkundig plan, versie 11 november (Bron: SAB)

2.2.4 Woonprogramma

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de realisatie van 422 woningen. Het woonprogramma is weergegeven in

tabel 1. De prijsgrenzen per woontype zijn gebaseerd op de memo voor betaalbaarheidsgrenzen voor woningbouw van de gemeente Oude IJsselstreek met het prijspeil van 2025.

Tabel 1 Woonprogramma met het prijspeil op 1 januari 2026

Woontype	Aandeel	Aantal
Huur, sociaal (tot € 932,93) per maand	10 %	41
Huur, midden (tussen € 932,93 en € 1.228,07) per maand	2 %	11
Koop, goedkoop (tot € 2690.000)	18 %	76
Koop, betaalbaar (tussen € 269.000 en € 382.000)	31 %	131
Koop, duur (vanaf € 3820.000)	39 %	163
Totaal		422

Afbeelding 16 geeft de toekomstige inrichting van het gebied weer, met daarbij de verdeling van het woonprogramma.



Afbeelding 16 Toekomstige inrichting van de locatie, met daarbij het beoogde woonprogramma (Bron: SAB,).

2.2.5 Groen raamwerk

De woningen worden gerealiseerd binnen een groen raamwerk (zie afbeelding 17). Het groene raamwerk wordt benut voor waterberging, recreatie, spelen en het versterken van de biodiversiteit. Wadi's en/of open water zorgen voor een goede waterhuishouding. Door het groen slingeren halfverharde paden en zijn speelplekken voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen voorzien. Het groen heeft een natuurlijke uitstraling, met bloemrijk grasland en inheemse bomen en struiken



Afbeelding 17 Opzet van het groen raamwerk (Bron: SAB).

2.2.6 Parkeren

Er wordt voorzien in 868 parkeerplekken (inclusief parkeren op eigen terrein). Parkeren in de openbare ruimte zijn 422 parkeerplekken voorzien bestaande uit haaksparkeren en langsparkeren langs de hoofdinfrastructuur en parkeerhoven achter de bebouwing. Parkeervakken bestaan bij voorkeur uit grasbetonstenen. Rijstroken worden uitgevoerd in gebakken of betonklinkers. Rondom parkeerkooffers zijn hagen aanwezig en bomen die voor schaduw en verkoeling zorgen. Er zijn voldoende laadpunten voor auto's in de openbare ruimte aanwezig. Bij voorkeur worden deze

gekoppeld aan lantaarnpalen. Afbeelding 18 toont hoe het parkeren wordt ingepast in het stedenbouwkundig plan.

Parkeren



- Parkeren in parkeerhof (halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeerpleintjes op het boeren erf (verhard, halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeren op grastegels
- Parkeren in parkeerhof special (halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeren op eigen terrein

Afbeelding 18 Toekomstige parkeersituatie (Bron: SAB).

2.2.7 Ontsluiting

Het besluitgebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf 't Goor en de Wilgenstraat. In deze noord-zuid verbinding wordt een knip gemaakt voor autoverkeer. De verschillende woonclusters liggen aan deze verbinding. De Biezenakker en Vogelenzangweg zijn behouden als langzaam-verkeersverbindingen. Deze verbindingen vormen een aantrekkelijke fiets- en wandelstructuur binnen het besluitgebied. Huidige bewoners aan de Biezenakker en de Vogelenzangweg kunnen wel gebruik blijven maken van deze wegen. Bebouwing ten westen van de Biezenakker, zoals de

erven, zijn ontsloten via de nieuwe wegenstructuur in de woonvelden, niet via de Biezenakker. Afbeelding 19 toont de opzet van de ontsluiting van de Biezenakker.

Hoofdsystematiek verharding en profielen



Afbeelding 19 Opzet ontsluiting Biezenakker (Bron: SAB).

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid en instructieregels rijk

3.1.1 De Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leef-omgeving 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.

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling van Biezenakker worden 422 woningen gerealiseerd. Het woonprogramma is erg divers, zowel in woningtype als prijscategorie. Daarmee speelt het project in op de gevarieerde woonbehoefte in de gemeente. Bij de gebiedsinrichting is zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van de al bestaande bebouwing in de omgeving, maar vooral ook met het bestaande karakter van het gebied. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is het groen raamwerk als uitgangspunt voor de hoofdopzet gekozen. Dit raamwerk zorgt ervoor dat het groen in de nieuwe woonwijk in verbinding staat met het landelijk gebied ten westen van het besluitgebied. Woningen in Biezenakker staan aan dit groene raamwerk, dan wel in de nabijheid ervan. Daarmee ontstaat er een aangename groene woonomgeving voor toekomstige bewoners. Het groene raamwerk wordt benut voor waterberging, recreatie, spelen en het versterken van de biodiversiteit. Wadi's of open water zorgen voor een goede waterhuishouding en zorgen voor een klimaatadaptieve inrichting. Verder worden de woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd. Voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Beoordeling initiatief

In voorliggende situatie raakt het project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In hoofdstuk 4 wordt nader stilgestaan bij de verder relevante instructieregels voor voorliggende ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 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. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling initiatief

Het voornemen bestaat om in totaal 422 nieuwe wooneenheden te realiseren. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ doorlopen (bijlage 1). In deze toets is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd buiten stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

De landelijke overheid heeft op 11 maart 2022 de Nationale woon- en bouwagenda vastgesteld. Reden hiervoor is dat Nederland behoefte heeft aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. Deze opgave is echter complex en vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Het Rijk bundelt daarom de krachten samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale woon- en bouwagenda te realiseren. Daarbij neemt het Rijk de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale woon- en bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

¹ SAB (2025) "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking – Ulft Biezenakker", 14 juli 2025.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Beoordeling initiatief

De beoogde realisatie van 422 nieuwe woningen, met een gevarieerd woningbouwprogramma, draagt bij uitstek bij aan de ambities en doelstellingen uit de Nationale woon- en bouwagenda. Door de ontwikkeling van Biezenakker tot woongebied wordt het woningaanbod uitgebreid en daarmee de beschikbaarheid vergroot (kerndoel 1). Bovendien is in het programma rekening gehouden met betaalbaarheid, door twee derde van de woningen betaalbaar te maken. Daarmee sluiten de woonlasten aan bij het inkomen (kerndoel 2). Tot slot biedt het project ruimte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Zo zijn er levensloopbestendige woningen voorzien, woningen die bij uitstek geschikt zijn voor ouderen. Daarmee wordt aansluiting gevonden bij kerndoel 3. Gelet op het voorgaande is onderhavig project volledig in lijn met de Nationale woon- en bouwagenda.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid en instructieregels rijk

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid en de instructieregels van het rijk.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf 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 = 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.

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.

Beoordeling initiatief

Met de beoogde ontwikkeling Biezenakker wordt voorzien in de realisatie van 422 woningen aan de westelijke rand van de kern Ulft. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Het woonprogramma van Biezenakker is erg divers qua woontype en prijscategorie, waarmee wordt aangesloten bij de vraag. Tevens sluit voorliggend project aan bij de provinciale doelstelling ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zo worden bijvoorbeeld de woningen gasloos en volgens de nieuwste BENG-normen gerealiseerd. Ook wordt het terrein klimaatadaptief ingericht, met veel ruimte voor groen en water. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met verschillende ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (o.a. instructieregels)

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.

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.

Beoordeling initiatief

Beschermen van landschap

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het besluitgebied aanwezige kernkwaliteiten bevatten, als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat. Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek Liemers (artikel 5.40). Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Liemers wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers.

De omgeving ten westen van het besluitgebied bestaat nog steeds uit een relatief open en overwegend agrarisch landschap. Door de woningen te realiseren ten oosten van de provinciale weg, tussen de twee bestaande kernen Gendringen en Ulft, blijft dit landschap zo veel mogelijk behouden. Daarnaast wordt met het ontwerp aangesloten op bestaande bebouwing in de omgeving van het besluitgebied. De beschreven kernkwaliteiten worden daarmee niet aangetast.

De landschappelijk kwaliteiten in het gebied zijn beperkt. Voor zover deze aanwezig is hier in het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden. Zo is de bestaande Biezenakker duidelijk als lint terug te vinden in het ontwerp en wordt begeleidt door een boomstructuur. Richting het open landschap wordt een ontwikkeling voorzien waarbij de opzet gebaseerd is op een boerenerven. De kenmerkende hoogteverschillen met steilranden worden behouden.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk mag maken, als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.1 is voorliggende ontwikkeling getoetst aan de Regionale woonagenda Achterhoek. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder (bijlage 1), waarin wordt geconcludeerd dat Ulft Biezenakker voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Op die manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. Het aspect klimaatadaptatie wordt nader besproken in paragraaf 4.11.

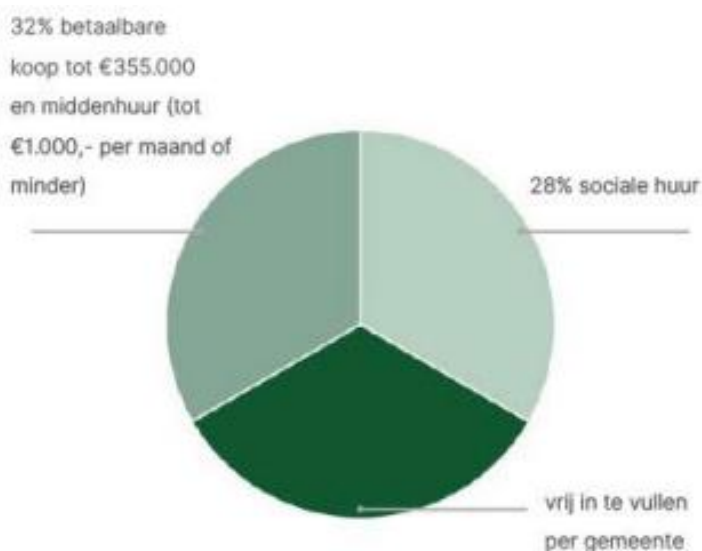
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid en instructieregels provincie

Voorliggend project is niet in strijd met het provinciaal beleid en de instructieregels van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 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 woningen op de Achterhoekse woningmarkt. De regio heeft de ambitie om 11.500 woningen tot en met 2030 te bouwen. 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 spant zich de komende jaren in voor een toename van het aantal woningen. Daarmee wordt aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Hierbij is de onderverdeling opgesteld zoals weergegeven in afbeelding 20.



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

Afbeelding 20 Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma Achterhoek tot en met 2030 (bron: Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030)

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 als onderdeel van de regionale ambitie tot en met het jaar 2030 1.500 nieuwe woningen realiseren. Hiervan zullen 450 vallen binnen de sociale huursector en daarnaast is het doel om 75 huurwoningen met een huurgrens tot € 1.000 per maand te realiseren. Verder moeten 484 koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1.009 betaalbare woningen. De overige woningen vallen in de duurdere categorie > € 355.000. De bovengenoemde betaalbaarheidsgrenzen betreffen de grenzen ten tijde van de vaststelling van de Regionale Woonagenda.

Inmiddels zijn de bedragen geïndexeerd naar het prijspeil van 1 januari 2026 en gelden de betaalbaarheidsgrenzen zoals opgenomen in tabel 2. In de regio Achterhoek wordt de extra categorie 'goedkope koopwoningen' gehanteerd en wordt voor de 'betaalbare koopwoningen' een prijsplafond vastgesteld die ligt onder de landelijke richtlijn. Dit omdat de situatie in de regio Achterhoek met betrekking tot grond- en bouwkosten enigszins afwijkt van het landelijke beeld.

Tabel 2 Indexering prijsgrenzen voor woningbouw (Bron: Gemeente Oude IJsselstreek)

Sociale huur	tot € 932,93 per maand
Middenhuur	tussen €932,93 en €1.228,07 par maand
Sociale koop	tot €269.000
Achterhoekse betaalbare koop	tussen €269.000 en €382.000
Betaalbare koop Rijk	tussen €269.000 en €420.000
Dure koop	vanaf €382.000

Beoordeling initiatief

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van onderhavig project is aangetoond middels de laddertoets die doorlopen is in paragraaf 3.1.3. Doordat de behoefte aan woningen binnen de gemeente groot is, voldoen de beschikbare inpassingslocaties en de transformatie van leegstaande panden niet volledig aan de vraag. Met voorliggend project wordt voldaan aan de percentages die aangegeven worden voor sociaal en betaalbaar. Hiermee voldoet onderhavig project aan de Regionale Woonagenda.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Voorliggend project is niet in strijd met het regionaal beleid.

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 de Regionale Woonagenda, 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.

Beoordeling initiatief

In deze visie wordt uitgegaan van verschillende 'krimp-scenario's' voor 2020, die ten tijde van de vaststelling geprognosticeerd waren. Inmiddels zijn die prognoses achterhaald en is er van toekomstige krimp geen sprake meer. Voor de komende jaren geldt er dan ook een stevige woningbouwopgave. Dit blijkt onder andere uit de regionale woonagenda (zie paragraaf 3.3.1). Voorliggende woningbouwontwikkeling draagt bij aan deze woningbouwopgave.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

In voorbereiding op de Omgevingswet is de gemeente Oude IJsselstreek begonnen met een Toekomstvisie: een basis voor toekomstige plannen en een stap op weg naar de omgevingsvisie, die alle gemeenten moeten ontwikkelen. Het doel: door samenwerking tussen ruimtelijke, sociale en economische beleidsvelden een toekomstbestendige gemeente voor jong en oud ontwikkelen. Het thema Brede Welvaart is hierbij gebruikt als kompas. En de gemeente gaat ervoor om dat structureel te verankeren, waarbij de uitgangspunten ‘leven’ en ‘het maken’ belangrijke check-points zijn.

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad de visie vastgesteld. De gemeente Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. De zeven opgave zijn:

- 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

Beoordeling initiatief

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 422 woningen aan de westelijke rand van de kern Ulft. Door het realiseren van een divers woonprogramma, met onder andere levensloopbestendige woningen, wordt gegarandeerd dat inwoners van de gemeente tot op late leeftijd in de omgeving kunnen blijven wonen en gezond oud kunnen worden. Door de inrichting van de openbare ruimte in het gebied, met onder andere ruimte voor speelvoorzieningen en groen, wordt ook een actieve, gezonde levensstijl bij jongeren gestimuleerd (opgave 6). Het stedenbouwkundig

ontwerp van Biezenakker is gebaseerd op een groen raamwerk. Het groene karakter van het gebied staat daarin centraal, met ruimte voor natuurontwikkeling en aansluiting op bestaande fiets- en wandelnetwerken (opgave 5). Tot slot draagt de ontwikkeling van Biezenakker bij aan een florerende Smart Industry, doordat er huisvesting wordt gerealiseerd voor toekomstige werknemers. Dit kan de aantrekkingskracht van de Smart Industry stimuleren (opgave 2). Gelet op het voorgaande is onderhavig project in lijn met een aantal kernopgaven uit de gemeentelijke toekomstvisie.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie “Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen” is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. De hierin beschreven ambities zijn in lijn met de eerdere Woonvisie uit 2008, namelijk: vitale kernen, gevarieerde nieuwbouw en nieuwe vestigers vinden. Ten tijde van de vaststelling van deze Woonvisie werd namelijk ook al uitgegaan van verschillende ‘krimpscenario’s’. Deze Woonvisie bestaat in feite uit vier visies, te weten:

- Visie op sociale huurvoorraad
- Visie op woonzorg
- Visie op verduurzaming
- Visie op woningvoorraad en waarde behoud

Beoordeling initiatief

Ondanks dat de Woonvisie nog uitgaat van een achterhaald scenario (krimp), sluit voorliggend project wel degelijk aan bij de belangrijkste onderwerpen van de Woonvisie. In het woonprogramma is voorzien in 10% sociale huur, evenals in levensloopbestendige woningen. Dat het programma aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte volgt uit de laddertoets (paragraaf 3.1.3). Bovendien worden de woningen gasloos gerealiseerd en zullen aan de bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) en aan de milieuprestatie gebouwen (MPG) normen voldoen.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria Oude IJsselstreek

De lokale kwaliteitscriteria zijn vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2020. De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het 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

Wanneer inbreiding geen optie is, bestaat de mogelijkheid voor bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen. De lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw op uitleglocaties zijn:

- De focus voor woningbouw op uitleglocaties ligt bij de volgende vijf locaties:
 - Varsseveld-West
 - Varsseveld-Noord
 - Gendringen-Lenteleven

- Ulft-Biezenakker
- Terborg-Voorbroek
- De gemeenteraad stelt voorwaarden voor woningbouw op uitbreidingslocaties vast via een startnotitie. De uitgangspunten in de startnotitie zijn nader uitgewerkt in het locatiepaspoort.

Beoordeling initiatief

De behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Oude IJsselstreek is groot. Lange tijd heeft de woningbouw in Oude IJsselstreek op slot gezeten vanwege de geanticiperde krimp. In 2019 is een eerste stap voor verruiming van het woningbouwbeleid gemaakt. Hierin is gefocust op transformatie- en inbreidingslocaties binnen de kernen. Het potentieel hiervoor werd toen geschat op 750 tot 1.250 woningen. De woningbouwbehoefte- en ambitie van de gemeente ligt echter een stuk hoger (1.450 tot 1.800 woningen). Daarom zijn potentiële uitbreidingslocaties aan de rand van de grote kernen verkend. Dit heeft in april 2021 geresulteerd in het aanwijzen van vijf uitbreidingslocaties, waarbij uitleglocatie Ulft Biezenakker er één van is (zie ook de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in bijlage 1). Ten behoeve van de startnotitie is een locatiepaspoort opgesteld. Zodoende wordt voldaan aan de lokale kwaliteitscriteria.

3.4.5 Visie Wonen en zorg 55+

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de Visie Wonen en zorg 55+ vastgesteld. Reden hiertoe is het snel groeiende aantal ouderen in de gemeente. Bovendien zijn hun behoeften, wensen en beelden over ouder worden en wonen divers. De visie bevat de analyse van relevante data en opbrengsten van de gesprekken, de opgaven die daaruit voortvloeien en een uitwerking van de ambitie rondom ouder worden en wonen in Oude IJsselstreek. De ambitie van de gemeente is 'om ouderen zo zelfstandig mogelijk hun eigen leven te blijven leiden en deel uit blijven te maken van de gemeenschap'. Deze ambitie is uitgewerkt in drie lijnen:

- Zorgzame buurten en wijken
- Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen
- Versterken zelfredzaamheid en eigen regie

Afbeelding 21 geeft de ambities uit de visie weer.



Afbeelding 21 Ambitie Visie Wonen en zorg 55+ uitgewerkt in drie lijnen

Beoordeling initiatief

Het ontwerp gaat uit van wonen in een groene omgeving, met ruimte voor fiets- en voetpaden. Dit sluit aan bij de lijn 'zorgzame buurten en wijken', doordat hier een 'groene, toegankelijke en veilige omgeving' wordt benoemd. Het woonprogramma biedt ruimte aan verschillende woonvormen, waaronder levensloopbestendige woningen. Dit sluit aan bij de lijn 'vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen', waarin 'ruimte voor woonvariëaties die aansluiten bij de wensen en behoefte van inwoners van Oude IJsselstreek' en 'geclusterd wonen en levensloopbestendig wonen' specifiek benoemd worden. Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat de ontwikkeling van Biezenakker in lijn is met de Visie Wonen en zorg 55+.

3.4.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen

In de raadsvergadering van 22 april 2023 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld. De visie beschrijft de uitdagingen waar de gemeente voor staat en heeft deze vertaald in drie uitgangspunten: behouden van de basis-kwaliteit van het landschap, stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen. Ook spreekt de gemeente de ambitie uit om zelf aan de slag te gaan met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen.

In de visie komen vijf onderdelen specifiek aan bod, namelijk:

- Het landschap
- Transitie van het landschap
- Overkoepelende visie
- Visie op het landschap
- Visie op kernen

Beoordeling initiatief

Bij voorliggend project is de visie op kernen en het behoud en bescherming van de bestaande landschappelijke kwaliteiten van belang. Binnen de visie op de kernen staan de aspecten biodiversiteit, groenstructuur kernen, klimaatadaptatie en bouwen en groen centraal. Binnen voorliggend project is de groenstructuur vastgelegd in het omgevingsplan door middel van een groen raamwerk, welke is geborgd op de verbeelding. Dit raamwerk zorgt ervoor dat het groen in de nieuwe woonwijk in verbinding staat met het landelijk gebied ten westen van het projectgebied en de landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk behouden blijven. Hoewel er sprake is van een toename in verhard oppervlak, is er een goede balans opgenomen met voldoende groen en waterinfiltratiemogelijkheden in het kader van klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 4.10).

3.4.7 Klimaatagenda 2022-2026 Oude IJsselstreek klimaatbestendig

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de Klimaatagenda 2022-2026 opgesteld met als doel de gemeente klimaatbestendig te maken. Om de klimaateffecten te onder-
vangen, en toe te werken naar een klimaatbestendige gemeente, zijn vijf pijlers gedefinieerd die aansluiten bij de gemeentelijke werkprocessen. Deze vijf pijlers geven de visie op klimaatadaptatie vorm:

- Adaptief landelijk gebied

- Woonkernen gezond en groen
- Calamiteitenorganisatie
- Klimaatbestendig ontwikkelen
- Betrokken en actieve mensen

Beoordeling initiatief

In het kader van voorliggende ontwikkeling is de pijler 'woonkernen gezond en groen' van belang. Onder deze pijler zijn door de gemeente een aantal concrete ambities geformuleerd:

- Zorgen dat er bij een 'klimaatbui' van 70 millimeter in één uur geen onveilige situaties of schade ontstaan
- Streven naar ecologisch gezonde waterlopen zonder stank
- Streven ernaar dat bewoners verkoeling in gezond zwemwater wordt aangeboden
- Voorkomen hittestress voor zover dat in onze mogelijkheden ligt
- Zorgen dat de schade aan openbaar groen bij droogte zo beperkt mogelijk blijft

Daarnaast is ook de pijler 'klimaatbestendig ontwikkelen' van belang. Op een aantal cruciale punten binnen deze pijlen zijn onderstaande kentallen geformuleerd, die worden gemeten en waarop de voortgang gerapporteerd kan worden. Dit betreft de onderstaande kentallen:

- Neerslag: Geen schade in panden bij neerslaggebeurtenissen van minder dan 70 millimeter in één uur.
- Droogte en neerslag: We stimuleren afkoppelen regenwater van de riolering en volgen voortgang.
- Droogte: Maximaal infiltreren van regenwater wordt de norm. Afvoeren van regenwater mag alleen indien onderbouwd.
- Groen en koelte: we hanteren de 3-30-300 regel voor groen: Vanuit elk huis zijn minstens drie bomen zichtbaar, elke wijk kent 30% boombedekking, en vanuit elk huis is er binnen een afstand van 300 meter een koele verblijfsplek of een park van minstens één hectare.
- Calamiteiten: We zorgen dat de kwetsbare functies en installaties bekend zijn • Calamiteiten: We zorgen dat 100% van de bewoners weet wat te doen bij calamiteiten en checken dat via het bewonerspanel.
- We zorgen dat minstens 9 op de 10 bewoners weet wat klimaatverandering in onze gemeente betekent en weet wat ze er zelf aan kunnen doen, in hun wijk.
- Voor nieuwbouw en herontwikkelingen zijn er duidelijke eisen voor de berging/infiltratie van regenwater en de verbetering van de waterkwaliteit en biodiversiteit. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans die gepakt moet worden.
- Belangrijke (toeristische) fietsroutes hebben genoeg koele pauzeplekken en schaduwbedekking. Deze streefwaarden moeten nog worden uitgewerkt.

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het aspect klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 4.11). Wateroverlast wordt voorkomen door de hoeveelheid verharding te minimaliseren en waterbergende voorzieningen aan te leggen, zoals bijvoorbeeld een wadi (zie ook paragraaf 4.10). De beoogde

woningen worden gerealiseerd binnen een groen raamwerk waardoor er voor bewoners ruim voldoende mogelijkheden zijn voor verkoeling. Zo worden de parkeer-koffers omzoomd met opgaand groen. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project in lijn is met de gemeentelijke klimaatagenda.

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend project is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (nr. J11). Voor dit project geldt een mer-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe mer-plicht is voor projecten onder nummer J11 niet van toepassing.

Vanwege het feit dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling nodig. Deze m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd door SAB². Zie tabel 3 voor de beoordeelde milieuaspecten.

Tabel 3 Beoordeelde milieuaspecten

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Ter plaatse van het besluitgebied blijken gronden met mogelijke archeologische waarden aanwezig te zijn. Door middel van proefsleuvenonderzoek zullen eventueel aanwezige waarden worden geborgen en behouden blijven. Daarmee is van een negatief milieueffect op dit aspect geen sprake.
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof worden uitgesloten. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.
Natuur (soortenbescherming)	Op grond van verricht natuuronderzoek volgt dat er een beschermd soort in het besluitgebied aanwezig zijn. Hiervoor is een omgevingsgunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd bij de provincie inclusief een bijhorend projectplan met maatregelen.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking, die een acceptabele hoeveelheid verkeer toevoegt op het omliggende wegennetwerk. Er ontstaat geen overlast bij de omliggende kruisingen en rotondes. Wat betreft verkeer is geen sprake van te verwachten negatieve milieueffecten.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee kunnen veranderingen optreden in de geluidssituatie van bestaande woningen. De eventuele toename van de geluidshinder is op basis van het woningprogramma berekend. De toename van het verkeer blijft in de meeste gevallen ruim onder de 40% waardoor geen sprake zal zijn van een merkbare geluidstoename bij de woningen. Op één wegvak is er wel een toename van meer dan 40%. Uit nader onderzoek blijkt dat er bij 7 woningen een merkbare toename van geluid ontstaat, en bij 1 woningen een overschrijding bestaat. Hier kunnen in overleg gevelmaatregelen worden genomen, maar bestaat reeds een acceptabel akoestisch klimaat. Op basis is slechts sprake van beperkte negatieve milieueffecten.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.

² SAB (2025) Mer-beoordeling Gemeente Oude IJsselstreek, Projectnummer 230224 12 november 2025.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Water	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten wanneer de aangeraden maatregelen worden opgevolgd. Er is voldoende ruimte en waterdoorlatendheid om wateroverlast (binnen het gebied en naar de omgeving toe) te voorkomen.

4.1.3 Conclusie

De uitkomst van de in de mer-beoordeling uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

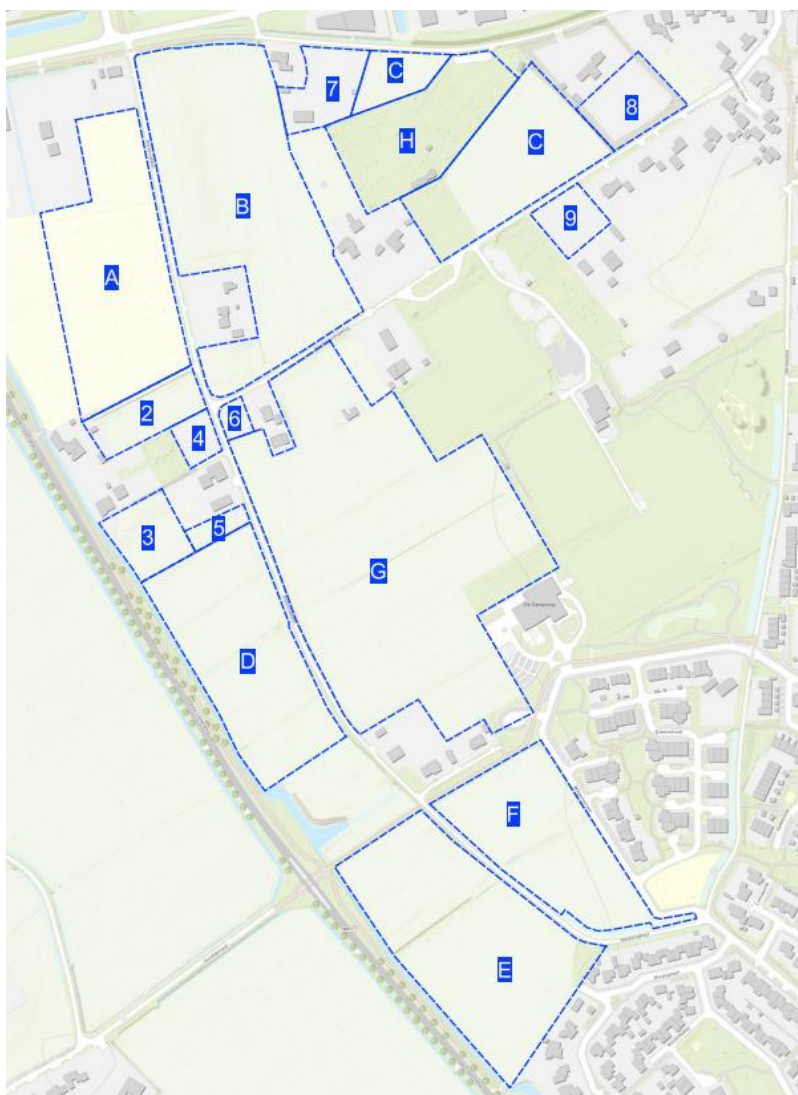
4.2.2 Toetsing

Verkennend bodemonderzoek

In het kader van voorliggende woningbouwontwikkeling heeft Geofoxx, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Biezenakker te Uift³. Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en deze te toetsen aan de toekomstige functie. Bij deze ontwikkeling van het gebied zullen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, hetgeen beschouwd wordt

³ Geofoxx (2024) Verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Uift. Projectnummer: 20231309/REST, 24 juli 2024.

als een milieubelastende bodembedreigende activiteit (MBA). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is tevens voldoende bodeminformatie over de bodemkwaliteit te verkrijgen om deze MBA mogelijk te maken. In afbeelding 22 zijn aan de hand van een plattegrond en tabel de resultaten en aanbevelingen samengevat.



Deel-locatie	Milieuhygiënische bodemkwaliteit	Bijzonderheden
2	Landbouw / natuur	-
3	Landbouw / natuur	-
4	Landbouw / natuur	-
5	Landbouw / natuur / matig verontreinigd	Plaatselijk verontreinigd met cadmium en zink in de bovengrond gerelateerd aan deeltjes puin.
6	Landbouw / natuur	-
7	Landbouw / natuur	-
8	Landbouw / natuur of sterk verontreinigd	Plaatselijk verbrandingsresten aangetroffen ter plaatse van de inrit. Grond sterk verontreinigd met cadmium, lood en zink. Nader onderzoek noodzakelijk
9	Landbouw / natuur	-
A	Landbouw / natuur	-
B	Landbouw / natuur	-
C	Landbouw / natuur of matig verontreinigd	Plaatselijk bodemvreemde bijmengingen in de bodem. Verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. Nader onderzoek noodzakelijk
D	Landbouw / natuur	-
E	Landbouw / natuur of industrie	Alleen ter plaatse van de inrit puingranulaat in de bodem, klasse industrie
F	Landbouw / natuur	-
G	Landbouw / natuur	-
H	Landbouw / natuur	Verdacht op asbest in grove fractie (> 20mm) Advies om locatie na ontmanteling te zeven en fijne fractie te onderzoeken op asbest.

Afbeelding 22 Resultaten per deellocatie (Bron: Geofoxx).

In de bodemlaag van 0 tot 2 m-mv zijn gehalten arseen aangetoond tot 22 mg/kg ds. Hiermee liggen de gehalten lager dan de toetsingswaarde van 430 mg/kg ds die door de Regio achterhoek wordt aangehouden omdat hierboven humane risico's zijn. Dit betekent dat op basis van de aangetoonde gehalten arseen er geen belemmeringen zijn bij de verschillende grondstromen die zullen plaatsvinden bij de herontwikkeling van het gebied. Bovendien zijn gehalten arseen hoe dan ook niet bezwaarlijk voor het realiseren van de beoogde functie.

Uit het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat ter plaatse van deellocaties 8, C en H nader onderzoek benodigd is. Locatie 8 valt buiten het plangebied.

Nader bodemonderzoek

Ter plaatse van deellocatie C is vervolgens een nader bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Deellocatie 8 is niet meegenomen in het nader onderzoek gezien deze locatie buiten het besluitgebied valt.

Tijdens het voorgaand verkennend bodemonderzoek zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen ter plaatse van de boringen 16 en 20. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek is gebleken dat de omvang van deze bodemvreemde bijmengingen beperkt is. De omvang wordt geschat op 50 en 75 m³. Aanvullend zijn verspreid over de locatie 12 boringen verricht tot 1 m-mv. In geen van deze boringen is in de opgeboorde grond een afwijkende bodemlaag aangetroffen.

Er wordt geconcludeerd dat binnen het perceel op een tweetal plaatsen een spot aanwezig is. Hierin zijn in de bodem diverse bijmengingen aanwezig met onder meer verbrandingsresten. De milieuhygiënische kwaliteit van deze afwijkende bodemlagen varieert van klasse landbouw/natuur tot matig verontreinigd. De zintuiglijk schone bodemlagen in de bovengrond en de ondergrond binnen het perceel voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan het bouwrijp maken de bekende spots te verwijderen onder milieukundige begeleiding. Ondanks de uitgevoerde boringen kan niet worden uitgesloten dat, naast de bekende spots, plaatselijk dergelijke afwijkende lagen aanwezig kunnen zijn. Daarom wordt geadviseerd om op het moment dat de locatie bouwrijp gemaakt wordt dat eventuele afwijkende bodemlagen op een milieuhygiënische verantwoorde manier te worden verwijderd. Omdat de aangetroffen bodemverontreiniging een beperkte omvang heeft en gemakkelijk te verwijderen is, staat dit de ontwikkeling van de woonwijk niet in de weg.

Nader asbestonderzoek

Vervolgens is een nader asbest in bodemonderzoek⁵ uitgevoerd ter plaatse van het volkstuincomplex gelegen aan de Buizerdweg te Ulft (locatie H). De aanleiding tot de uitvoering van een nader asbest in bodemonderzoek komt voort uit de

⁴ Geofoxx (2025) Nader bodemonderzoek Vogelenzangweg te Ulft, Plangebied Biezenakker, deellocatie C. Projectnummer: 20240500/REST, 13 maart 2025.

⁵ Buro Antares (2024) Nader asbest in bodemonderzoek NEN-5707 Buizerdweg ong. te Ulft (volkstuincomplex Ons Hofke). Projectnummer: 404031, 14 mei 2024.

resultaten van het in februari 2024 uitgevoerd verkennend asbest in bodemonderzoek (projectnummer 403696). Het doel van het nader asbestonderzoek is het nagaan of de verdenking van een asbestverontreiniging in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie terecht is, waarbij gelijktijdig de aard en de omvang van de asbestverontreiniging wordt bepaald.

Voorafgaand aan het eerder uitgevoerde verkennend asbest in bodemonderzoek is reeds een maaiveldinspectie verricht. Op het maaiveld zijn toen geen asbesthoudende materialen waargenomen. Tijdens het nader asbest in bodemonderzoek is wederom gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen op het maaiveld. Deze zijn ten tijde van onderhavig onderzoek ook niet aangetroffen. Binnen het onderzoeksgebied zijn in totaal 5 proefsleuven gegraven. In de vrijgekomen bovengrond is één stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt het aangetroffen materiaal geen asbest te bevatten. In de overige proefsleuven is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Wel zijn zintuiglijk in de bovengrond en plaatselijk tot 0,50 m-mv diverse antropogene bijmengingen aangetroffen. Per proefsleuf is van de vrijgekomen bovengrond een separaat grondmonster genomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in geen van de monsters asbest is aangetoond. Aangezien er geen asbesthoudende materialen in de fractie >20mm zijn aangetroffen is geen asbest berekening uitgevoerd. Uit het geheel aan resultaten kan gesteld worden dat er op locatie geen sprake is van de aanwezigheid van een asbestverontreiniging.

4.2.3 Conclusie

Er is binnen het plangebied op enkele deellocaties een bodemverontreiniging met een beperkte omvang aangetroffen. Als deze op een milieuhygiënische verantwoorde manier voorafgaand aan het bouwrijp maken wordt verwijderd, vormt het omgevingsaspect bodem geen belemmering.

4.3 Milieubelastende activiteiten

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies, of milieuhinder-veroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. In de VNG-brochure zijn voor bedrijfstypen richtafstanden opgenomen, die volgens de rechter indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening, c.q. voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hoewel de richtafstanden uit VNG-brochure niet bindend zijn, brengt het afwijken van de afstanden uit de VNG-brochure wel met zich mee dat het bevoegde gezag moet onderbouwen, vaak door nader specialistisch onderzoek, waarom desondanks afdoende rekening is gehouden met de samenhang van de relevante

onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen (art. 2.1, tweede lid van de Omgevingswet). Aanvullend milieuonderzoek kan bijvoorbeeld ook uitwijzen dat de richtafstanden geen recht doen aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling.

De in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Bij andere omgevingstypen kunnen andere richtafstanden gelden. In de VNG-brochure wordt gesteld dat het toegestaan is om bij drukkere (gemengde) gebieden de richtafstanden met één afstandsstap naar beneden bij te stellen. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter (alleen wanneer het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, moet dit nader worden gemotiveerd). Wanneer er voor een bepaalde bedrijvigheid wettelijke afstanden gelden, dan hebben deze voorrang op de richtafstanden.

4.3.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft voor de beoogde ontwikkeling een advies ten aanzien van milieuzonering⁶ uitgebracht. De bevingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

Het project vindt plaats in een 'rustige woonomgeving', als bedoeld in de VNG-brochure. Ten noorden van het besluitgebied is bedrijventerrein De Rieze gelegen. In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de in onderstaande tabellen genoemde bedrijven. De tabellen tonen per bedrijf de richtafstand per onderdeel (geur, stof, geluid en gevaar) en de bijbehorende milieucategorie. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning. De werkelijke afstand in onderstaande tabellen is ook op die manier gemeten en is gemeten vanaf de gevel van de beoogde woning die het meest nabij de betreffende bedrijfsbestemming is gesitueerd. Bij een rode arcering bedraagt de werkelijk gemeten afstand minder dan de aan te houden richtafstand. De richtafstand die niet wordt gerespecteerd is oranje gearceerd en in cursief is vermeld van welk aspect (geluid/geur/lucht/gevaar) de richtafstand niet wordt gehaald. Tabel 4 toont de bedrijvigheid die niet op het bedrijventerrein De Rieze is gelegen.

⁶ Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Advies milieuzonering, 13 augustus 2024.

Tabel 4 Bedrijven nabij het besluitgebied die **niet** zijn gelegen op bedrijventerrein De Rieze

adres	omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	Categorie	werkelijke afstand (m)
Wilgenstraat 6, Ulft	school voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs <i>SBI-852/8531</i>	0	0	30	0	2	0
Vogelenzangweg 31, Ulft	veldsportcomplex (met verlichting) <i>SBI-931.G</i>	0	0	50	0	3.1	0
't Goor 59, Ulft	detailhandel (landwinkel Luemes) <i>SBI-47.A</i>	0	0	10	0	1	0
Brinkweg 3, Varselder	fokken en houden van rundvee <i>SBI-0141/0142</i>	100	30	30	0	3.1	310
Varsselderseweg 9, Etten	camping (Slootermeer Recreatie B.V.) <i>SBI-552/553</i>	30	0	50	30	3.1	387
Hesterweg 9, Varselder	fokken en houden van rundvee <i>SBI-0141/0142</i>	100	30	30	0	3.1	392

In tabel 5 zijn de bedrijven opgenomen die zich op het bedrijventerrein 'De Rieze' te Ulft bevinden. In deze tabel is het vigerende bestemmingsplan vermeld. In dit bestemmingsplan werd gebruik gemaakt van een voormalige milieuzoneringscodering. Deze codering is opgenomen in de tabel, evenals de actuele, corresponderende milieucategorie en bijhorende grootste richtafstand. Bij een rode arcering bedraagt de werkelijk gemeten afstand minder dan de aan te houden richtafstand

Tabel 5 Verschillende zones op het bedrijventerrein De Rieze.

bestemmingsplan	zonering (voormalig)	milieucategorie (actueel)	grootste richtafstand (m)	werkelijke afstand (m)
Industrieterrein De Rieze (1984) en De Rieze gedeeltelijke herziening B (1995)	B3b	3.2	100	255
	B4a	4.1	200	256
De Rieze II, gedeeltelijke herziening A	B2	2	30	18
	B3B	3.2	100	83
	B4a	4.1	200	185
De Rieze III	B2	2	30	490
	B3b	3.2	100	490
De Rieze III,A	toonzaal en kantoren	3.1	50	672
De Rieze IV	B2	2	30	12
	B3a	3.1	50	52
	B3b	3,2	100	128
	B4a	4.1	200	184
De Rieze V	B3a	3.1	50	540
	B3b	3.2	100	134
	B4a	4.1	200	192
De Rieze V, Gedeeltelijke herziening A, VCR	B4a	4.1	200	295
De Rieze VI	B3a	3.1	50	386
	B3b	3.2	100	386
	B4a	4.1	200	386

In tabel 6 zijn per bestemmingsplan van 'De Rieze', zoals opgenomen in tabel 5, de bedrijven weergegeven tot op een afstand van 300 meter van de grens van het projectgebied. Worstcase mogen bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 aanwezig zijn, waarvoor een richtafstand van 200 meter geldt. Zekerheidshalve zijn de

bedrijven tot op 300 meter afstand meegenomen. In de situaties dat de werkelijk gemeten, kortste afstand tussen het projectgebied en grens van het betreffende bedrijf niet voldoet aan de minimaal aan te houden richtafstand, is dit weergegeven met rode arcering. De richtafstand die niet wordt gerespecteerd is oranje gearceerd en in cursief is vermeld van welk aspect (geluid/geur/lucht/gevaar) de richtafstand niet wordt gehaald.

Tabel 6 Bedrijvigheid < 300 meter van grens projectgebied

<i>bestemmingsplan</i>	<i>adres</i>	<i>zonering (actueel)</i>	<i>beschrijving</i>	<i>grootste richtafstand</i>	<i>werkelijke afstand</i>
Industrieterrein De Rieze (1984) en De Rieze gedeeltelijke herziening B (1995)	Riezenweg 9(a/b)	3.2	metaaloppervlaktebehandeling sbedrijf / overige metalabewerkende industrie <i>SBI-256.1/256.2</i>	100	250
De Rieze II, gedeeltelijke herziening A	't Goor 18	4.1	machine en apparatenfabriek <i>SBI-27.2</i>	200 <i>geluid</i>	85
	De Bolanden 1	3.2	overige metaalbewerkende industrie <i>SBI-2562.1</i>	100	123
	De Bolanden 2	3.2	overige metaalbewerkende industrie <i>SBI-2562.1</i>	100	205
	De Bolanden 4	3.2	drukkerij van dagbladen (reclame) <i>SBI-1811</i>	100	226
	De Bolanden 6	2	overige grafische activiteiten <i>SBI-1814</i>	30	244
	De Bolanden 8	3.2	metaalopp. Behandelingsbedrijf (galvaniserne) <i>SBI-2561.9</i>	100	265
	De Bolanden 3	4.1	Onbekend, worstcase uitgegaan van 4.1	200 ³	198
	Oerseweg 19	2	autowasserij <i>SBI-45205</i>	30	261
	Oerseweg 17	2	handel in auto's en motorfietsen <i>SBI-451/452/454</i>	30	268
	Oerseweg 11	2	groothandel in overige consumentenartikelen <i>SBI-464</i>	30	295
		1	detailhandel n.e.g. <i>SBI-47.A</i>	10	295
	't Goor 51	1	reparatie tbv bedrijfsmachines <i>SBI-952</i>	10	22
	't Goor 41	2	handel in auto's <i>SBI-451</i>	30 <i>geluid</i>	25
	't Goor 55	2	groothandel in overige consumentenartikelen <i>SBI-464</i>	30 <i>geluid</i>	16
	't goor 55A	2	kleine drukkerij en kopiesinrichting <i>SBI-18129</i>	30 <i>geluid</i>	12
De Rieze III	-	3.2 <i>hoogste cat.</i>	-		300+

<i>bestemmingsplan</i>	<i>adres</i>	<i>zonering (actueel)</i>	<i>beschrijving</i>	<i>grootste richtafstand</i>	<i>werkelijke afstand</i>
De Rieze III,A	-	3.1 <i>hoogste cat.</i>	-		300+
De Rieze IV	Riezenweg 22	2	meubelgroothandel <i>SBI-466</i>	30	385
	De Stenenmaat 8	2	bouwmarkt <i>SBI-4752</i>	30	150
	De Stenenmaat 6	3.2	overige metaalbewerkende industrie <i>SBI-2562.1</i>	100	135
	De Stenenmaat 9	2	groothandel in ijzer en metaal <i>SBI-4674.2</i>	30	58
	De Stenenmaat 7	2	groothandel in overige consumentenartikelen <i>SBI-464</i>	30	53
	De Stenenmaat 1	2	overige groothandel <i>SBI-466.1</i>	30	90
	De Stenenmaat 2	3.2	timmerwerfabriek <i>SBI-162</i>	100	178
	De Hogenkamp 1	2	groothandel machines en apparaten <i>SBI-464.1</i>	100 <i>geluid</i>	68
	De Stenenmaat 13	2	handel in auto's <i>SBI-451</i>	30	105
	De Stenenmaat 15	4.1	machine- en apparatenfabriek <i>SBI-27.2</i>	200 <i>geluid</i>	180
De Rieze V <i>B3b</i>	De Stenenmaat 10	3.2	overige metaalbewerkende industrie <i>SBI-2562.1</i>	100	146
	De Stenenmaat 16 <i>Onderdel van Stenenmaat 15</i>	4.1	machine- en apparatenfabriek <i>SBI-27.2</i>	200 <i>geluid</i>	157
	De Hogenkamp 5	3.1	Vervaardiging van overige goederen n.e.g. <i>SBI-32999</i>	50	197
De Rieze V, Gedeeltelijke herziening A, VCR	De Hogenkamp 5	3.1	vuilophaal-, straatreinigingsbedrijf e.d. <i>SBI-381.A</i>	100	315
		2	groothandel in ijzer en metaalwaren < 2.000 m ²	50	315
De Rieze VI	-	4.1 <i>hoogste cat.</i>	-	200	300+

Tabel 4 laat zien dat de grenzen van het projectgebied binnen de richtafstand 'ge-luid' liggen dat afkomstig is van een basisschool, veldsportcomplex en landwinkel. Dit onderzoek is uitgevoerd. In paragraaf 4.4 zijn de uitkomsten opgenomen. In verband met de aanwezigheid van het veldsportcomplex met verlichting, is het aspect 'licht' mogelijk ook een bron van hinder.

De lichtmasten zijn circa 8 tot 10 meter hoog en staan onder een hoek van circa 45° gericht naar de grond. De afstand van woning tot lichtmast gericht op woning bedraagt zo'n 90 tot 120 meter. De woningen worden niet direct aangestraald en de afstand is significant. Mocht er desondanks toch hinder ontstaan dan kunnen er bijvoorbeeld afspraken over afstelling van de lampen (bijv. gebruik van een kap.) gemaakt worden of een bomenrij tussen voetbalvelden en de appartementen aan-geplant worden.

Uit tabel 5 kan worden opgemaakt dat de aangevraagde ontwikkeling plaatsvindt binnen de richtafstanden van bedrijven binnen de bestemmingen 'De Rieze II,

herziening A', 'De Rieze IV' en 'De Rieze V'. Bij alle bedrijven wordt de richtafstand 'geluid' niet behaald. De ontwikkeling zorgt dus mogelijk voor extra belemmeringen voor omliggende bedrijven en andersom is er onvoldoende garantie voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het projectgebied.

Geur door veehouderijen

Voor agrarische bedrijven gelden aanvullende overwegingen. Met betrekking tot veehouderijen gelden op het gebied van geur wettelijke afstanden. Uit het geuradvies van de ODA (18 juli 2024) blijkt dat aan deze afstanden ruimschoots wordt voldaan (zie ook paragraaf 4.6). Ook de geurbelasting op de grenzen van het projectgebied respecteert de wettelijke normen. Het aspect 'geur van veehouderijen' zal daarmee geen belemmering vormt voor het project.

4.3.3 Conclusie

Er is gemeten tot aan de grens van het projectgebied en niet tot aan de werkelijke afstand van de woningen. Bij het niet behalen van een richtafstand dient te worden bepaald of de gevels van de beoogde woningen op voldoende afstand liggen. Zo niet, wordt geadviseerd de woning verder van de bedrijvigheid weg te plaatsen. Daarnaast wordt akoestisch onderzoek geadviseerd waar de richtafstanden niet kunnen worden behaald.

Dit, ter waarborging van het woon- en leefklimaat bij het plangebied.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de waarden in tabel 7 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Tabel 7 Waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.103 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen in de omgeving van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven

in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66 Bkl). Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- 1 Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- 2 Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie;
- 3 Indirecte geluidhinder; dit is de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer van en naar de locatie waar de activiteit plaatsvindt.

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

4.4.2 Toetsing

Geluid door wegen

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer. Derhalve is een akoestisch onderzoek⁷ geluid wegverkeer uitgevoerd.

Voor het akoestische onderzoek wordt allereerst bepaald welke akoestische bronnen relevant zijn voor het plangebied. In dit geval zijn relevant: N817, 't Goor, De Hogenkamp, De Stenenmaat, Biezenakker, Vogelenzangweg, Buizerdweg en Wilgenstraat. Vervolgens zijn de verkeersintensiteiten van de wegen verzameld en is getoetst op de randen van de bouwvlakken. Het gebied is opgedeeld in verschillende bouwvlakken. Op afbeelding 23 is de nummering van deze bouwvlakken weergegeven.

⁷ SAB (2025) Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer, Ulft, Biezenakker woningbouw. 3 april 2026.



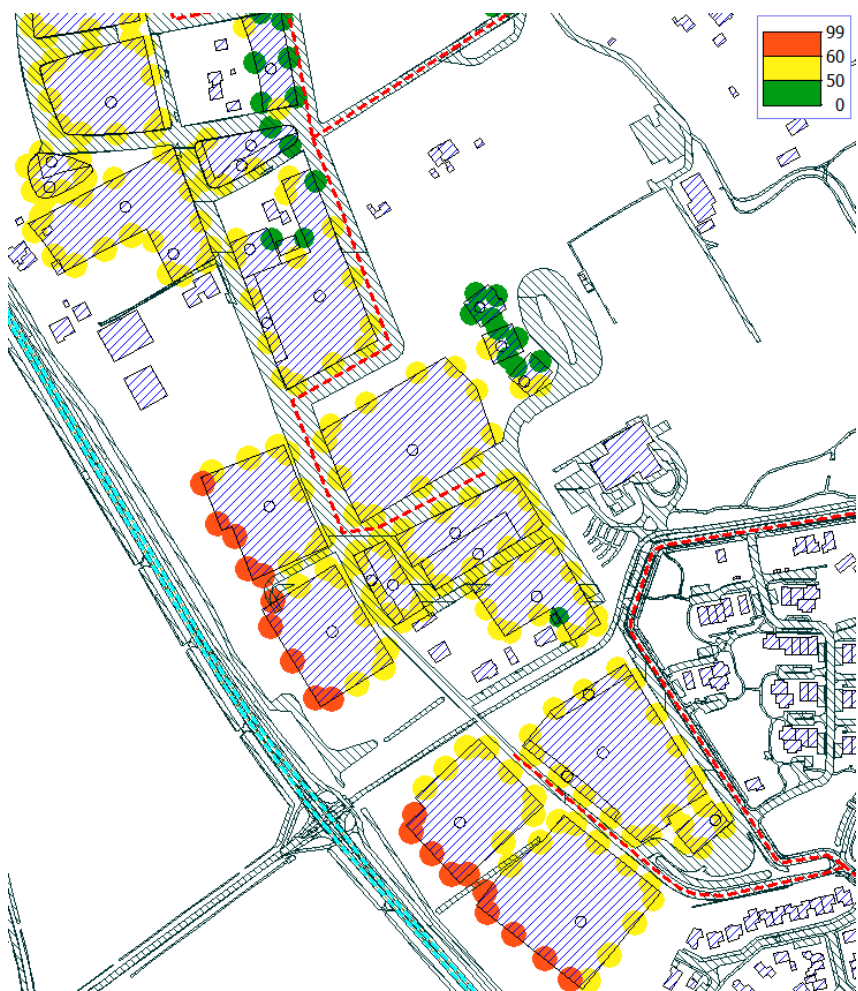
Afbeelding 23 Overzicht rekenmodel met nummering bouwvlakken

Provinciale wegen

In afbeelding 24 en afbeelding 25 zijn de hoogste geluidbelastingen per toetspunt weergegeven als gevolg van de rijkswegen en provinciale wegen.



Afbeelding 24 Berekende geluidbelasting ten gevolge van provinciale wegen voor deelgebied 1 van Biezenakker



Afbeelding 25 Berekende geluidbelasting vanwege de rijkswegen en provinciale wegen voor deelgebied 2 en 3 van Biezenakker

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidbelastingen per bouwvlak hoger zijn dan de grenswaarde bij vier bouwvlakken en hoger dan de standaardwaarde voor nog 15 bouwvlakken. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de bouwvlakken 1, 4, 5 en 9, welke direct grenzen aan de N817.

Vervolgens zijn er verschillende maatregelen onderzocht. Het afschalen van de N817 naar 60 km/uur voorkomt overschrijdingen van de grenswaarde in zijn totaliteit op het beoogde plan. Met het toepassen van geluidreducerend asfalt wordt de grenswaarde op het appartementencomplex nog steeds overschreden. Echter, de provincie heeft aangegeven dat het asfalt recent nog is vervangen en het dus niet duurzaam en kosteneffectief is om het asfalt nu voor het eind van zijn levensduur weer te vervangen. Bovendien zullen nog steeds 'niet-geluidgevoelige' gevels benodigd zijn en bouwkundige maatregelen. Voor beide maatregelen is de provincie bevoegd gezag voor. Er wordt uitgegaan dat de provincie geen maatregel neemt. Ook het plaatsen van een berm- of vangrailscherm direct lang de N817 is effectief om de overschrijdingen van de grenswaarde in totaliteit te voorkomen. Dergelijke maatregelen stuiten op landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren. Wonen binnen de bouwvlakken 1, 4, 5 en 9 mag in de eerste rijbebouwing alleen indien of de gevels waar de grenswaarde wordt overschreden 'niet-geluidgevoelig zijn met bouwkundige maatregelen' of als hier maatregelen worden genomen die overschrijding van de grenswaarde op de gevel voorkomen. De woningen waar de grenswaarde wordt overschreden moeten allen een geluidluwe gevel hebben waar de geluidbelasting op basis van het stedenbouwkundigplan tenminste 10 dB lager is. Als er alsnog één van de bovengenoemde maatregelen wordt getroffen kan door nader onderzoek aangetoond worden dat een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' niet noodzakelijk is. Er zal ondanks de overschrijdingen sprake van zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Gemeentewegen

In afbeelding 26 en afbeelding 27 zijn de geluidbelastingen per toetspunt weergegeven als gevolg van de gemeente- en waterschapswegen.



Afbeelding 26 Berekende geluidbelasting vanwege de gemeente- en waterschapswegen deelgebied 1



Afbeelding 27 Berekende geluidbelasting vanwege de gemeente- en waterschapswegen deelgebied 2&3

Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen de standaardwaarde van 53 dB L_{den} op twee bouwvlakken wordt overschreden. De grenswaarde wordt niet overschreden. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de nieuwe gemeenteweg door het besluitgebied. De hoogste geluidbelasting bedraagt 57 dB L_{den} op bouwvlak 19.

Het uitvoeren van maatregelen wordt hier niet financieel doelmatig geacht gezien het om 10 woningen gaat, en landschappelijke en civieltechnische bezwaren spelen ook een rol. Bovendien bedraagt op het stedenbouwkundigplan zoals dat er nu ligt de hoogste geluidbelasting 54 dB L_{den} . Dit is een beperkte overschrijding waar met de huidige bouweisen geen extra maatregelen voor gevelisolatie nodig zijn. Bovendien zullen deze woningen een geluidluwe zijde hebben waar aan de standaardwaarde wordt voldaan.

Zonder maatregelen moet het gezamenlijk geluid volgens afbeelding 28 en tabel 8 worden opgenomen in het omgevingsplan.



Afbeelding 28 Overzicht van bouwvlakken met nummer aanduiding voor hoger gezamenlijk geluid

Tabel 8 Hoogste gezamenlijke geluidbelasting per bouwvlak ten gevolge van omliggende wegen

Bouwvlak	Hoogste gezamenlijke geluidsbelastingen in dB L _{den}
1	62*
2	52
3	55
4	63*
5	63*
6	56
7	53
8	55
9	61*
10	56
14	56
15	58
16	53
17	58
18	56
19	58
20	56
21	53
22	57

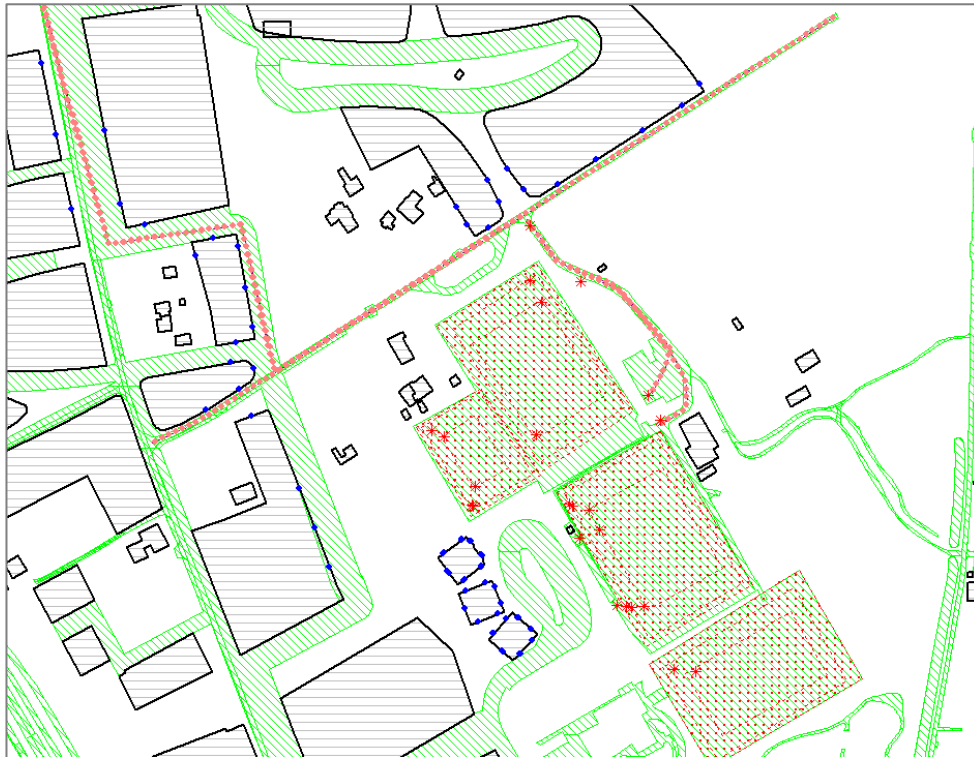
**bij toepassing van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen dient conform artikel 4.103b van het Bbl het gezamenlijk geluid met 3 dB te worden verhoogd ter bescherming van de gezondheid tegen geluid. Dit geldt voor bouwvlak 1, 4, 5 en 9.*

Geluid door activiteiten: voetbalvereniging Ulfse boys

In paragraaf 4.3 is dit aspect reeds beschreven en geconcludeerd dat het aspect 'geluidshinder door activiteiten' onderzocht dient te worden. Dit onderzoek⁸ is uitgevoerd en wordt in het navolgende uiteengezet.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van geluidgevoelige gebouwen nabij milieubelastende activiteiten, in de vorm van voetbalvereniging Ulfse boys. Afbeelding 29 laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.

⁸ SAB (2025) Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten voetbalvelden Ulf, Biezenakker. 25 november 2025.



Afbeelding 29 Grafisch overzicht rekenmodel voetbalvereniging Ulfse boys

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de woongebieden, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Er zijn overschrijdingen tot 60 dB(A) voor het Bkl en tijdelijke omgevingsplan, en tot 62 dB(A) voor ETFAL gedurende de dagperiode van een wedstrijddag. De overschrijdingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door muziekgeluid en de bijbehorende muziektoeslag. Zonder muziekgeluid en -toeslag wordt overal voldaan aan de genoemde geluidnormen. Er wordt gedurende 30 tot 60 minuten muziek afgespeeld voor circa 20 dagen per jaar. Op alle andere dagen wordt voldaan aan de beoordelingskaders.

Bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren. Overdrachtsmaatregelen kunnen de geluidbelasting beperken tot 55 dB(A) voor een toetsing van het Bkl en tijdelijke omgevingsplan. Er zijn dan nog geluidbelastingen tot circa 56 dB(A) voor een toetsing aan ETFAL. Gezien de tijdelijkheid van het muziekgeluid (30 tot 60 minuten, gedurende circa 20 dagen per jaar), gezien het de dagperiode betreft, omdat wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het Bkl, en omdat zonder muziekgeluid wordt voldaan aan alle beoordelingskaders voor de appartementengebouwen, kan een dergelijke geluidbelasting acceptabel worden geacht. Het is aan het bevoegd gezag om de geconstateerde geluidbelastingen te beoordelen. Een bouwakoestisch onderzoek dient de binnenwaarde uit het Bbl te garanderen.

Maximaal geluidsniveau

Er wordt niet voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het maximaal geluidsniveau. Er zijn overschrijdingen (tijdelijke omgevingsplan en ETFAL) gedurende de dagperiode vanwege het ontluchten van de remmen van een vrachtwagen; de geluidbelasting bedraagt 73 dB(A) op het woongebied nabij de ingang naar de voetbalclub (toetspunten 5 en 6). Er wordt hier wel voldaan aan het Bkl. Er zijn overschrijdingen (alle kaders) gedurende de avondperiode vanwege het gebruik van een fluitje tijdens de training op toetspunt 5 aan de Vogelenzangweg (geluidbelasting 67 dB(A)) en de appartementengebouwen (geluidbelasting 66 dB(A)).

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk voor het ontluchten van de remmen. Gezien de incidentele aard van het ontluchten van de remmen en omdat dit in de dagperiode plaatsvindt kan deze overschrijding acceptabel worden geacht. Maatregelen bij de ontvanger kunnen de overschrijdingen bij het appartementengebouw wegnemen, maar niet bij woongebied 6. Omdat deze woning geluidluwe gevels heeft en de overschrijding ten hoogste 2 dB(A) bedraagt kan de geluidbelasting acceptabel worden geacht.

Indirecte hinder

Er zijn geen overschrijdingen van de beoordelingskaders voor indirecte hinder. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door activiteiten: kindcentrum De Oersprong

In paragraaf 4.3 is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zich ook nabij de milieubelastende activiteiten, in de vorm van kindcentrum De Oersprong, bevindt. Ook naar de geluidbelasting van deze milieubelastende activiteiten is een onderzoek⁹ is uitgevoerd. De resultaten worden in het navolgende uiteengezet.

Afbeelding 30 laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.

⁹ SAB (2025) Akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten school Ulft, Biezenakker. 14 november 2025.



Afbeelding 30 Grafisch overzicht rekenmodel kindcentrum De Oersprong

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de woongebieden, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Bkl en het tijdelijk omgevingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien aan het wettelijk kader wordt voldaan. Ook vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan aangezien inclusief stemgeluid de hoogste geluidbelasting 50 dB(A) bedraagt.

Maximaal geluidsniveau

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het maximale geluidsniveau uit het Bkl en het tijdelijk omgevingsplan. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien aan het wettelijk kader wordt voldaan. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het stemgeluid van spelende kinderen onderzocht. Dit leidt wel tot verhoogde geluidbelastingen. De hoogste geluidbelasting voor het maximale geluidsniveau bedraagt dan 72 dB(A). Derhalve is op het stedenbouwkundigplan getoetst. Hieruit is gebleken dat er een enkele woning is waar een overschrijding van de waarden uit het tijdelijk omgevingsplan optreedt. De hoogste geluidbelasting is 71 dB(A). Deze overschrijding treedt op de eerste verdieping op, welke tijdens de dagperiode niet hoeft te worden getoetst. Daarmee vervalt deze laatste overschrijding. Het akoestisch klimaat wordt als

acceptabel gezien en er zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indirecte hinder

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het beoordelingsniveau van indirecte hinder uit de Schrikkelcirculaire. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Voor de provinciale weg en voor de gemeentewegen tezamen moeten hogere waarden worden opgenomen in het omgevingsplan.

Het is aan het bevoegd gezag om de geconstateerde geluidbelastingen als gevolg van de voetbalvereniging Ulfse boys te beoordelen. Een bouwakoestisch onderzoek dient de binnenwaarde uit het Bbl te garanderen. Voor kindcentrum De Oersprong geldt dat het akoestisch klimaat als acceptabel wordt gezien en er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Ook voor activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied is het toetsen aan de omgevingswaarden van belang. Deze activiteiten kunnen immers zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt, maar hier mogelijk wel invloed op kan hebben. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Ook in dat geval wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de beoogde activiteit(en) niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- 2 bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- 3 bij de aanleg van een auto(snel)weg.

4.5.2 Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal met haar 422 woningen de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Om inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit zijn de kaarten met de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof (PM_{10}) bestudeerd. Tabel 9 brengt de achtergrondconcentraties in de huidige situatie in beeld. Daarnaast is inzicht gegeven in de wettelijke grenswaarden voor de betreffende stoffen zoals benoemd in de Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit (§ 2.2.1.1 Bkl). Zoals te zien is zijn de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide en fijnstof in de huidige situatie ruim beneden de gestelde grenswaarden.

Tabel 9 Stikstofdioxide en (zeer) fijnstof huidige situatie (Bron: Atlas Leefomgeving)

Kenmerk	Achtergrondconcentratie (2022)	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	12 - 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
fijnstof ($\text{PM}_{2.5}$)	16 - 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
zeer fijnstof (PM_{10})	9 - 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU.

Daarnaast heeft de Omgevingsdienst Achterhoek een vooradvies luchtkwaliteit¹⁰ opgesteld. Hierin wordt gesteld dat de beoogde woonwijk niet in betekende maten bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is de gemeente Oude IJsselstreek niet aangewezen als aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Op grond van dit alles mag volgens de Omgevingsdienst Achterhoek worden aangenomen dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied voldoet aan de hieraan gestelde eisen vanuit de Europese en landelijke regelgeving en dat het project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

¹⁰ Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Vooradvies luchtkwaliteit Biezenakker te Ulf, 18 juli 2024.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 1 bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 2 bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

4.6.2 Toetsing

Zoals reeds benoemd in paragraaf 4.3 heeft de Omgevingsdienst Achterhoek voor de beoogde ontwikkeling een advies ten aanzien van geur veehouderijen¹¹ uitgebracht. Met betrekking tot veehouderijen gelden op het gebied van geur wettelijke afstanden. Uit het geuradvies van de ODA¹² (18 juli 2024) blijkt dat aan deze afstanden ruimschoots wordt voldaan. Ook de geurbelasting op de grenzen van het projectgebied respecteert de wettelijke normen. Derhalve wordt geconcludeerd gesteld dat het aspect 'geur van veehouderijen' geen belemmering vormt voor het project (Zie tabel 10).

¹¹ Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Advies milieuzonering Biezenakker te Ulf, 13 augustus 2024.

¹² Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Vooradvies geur veehouderij Biezenakker te Ulf, 18 juli 2024.

Tabel 10 Veehouderijen in de buurt van de ontwikkeling inclusief afstanden

adres	omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	Categorie	werkelijke afstand (m)
Brinkweg 3, Varsselder	fokken en houden van rundvee SBI-0141/0142	100	30	30	0	3.1	310
Varsselderseweg 9, Etten	camping (Slootermeer Recreatie B.V.) SBI-552/553	30	0	50	30	3.1	387
Hesterweg 9, Varsselder	fokken en houden van rundvee SBI-0141/0142	100	30	30	0	3.1	392

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.7 Kabels en leidingen

4.7.1 Algemeen

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

4.7.2 Toetsing

In het besluitgebied zijn geen ondergrondse hoge druk aardgasleidingen en hoogspanningslijnen aanwezig.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Omgevingsveiligheid

4.8.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare

locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

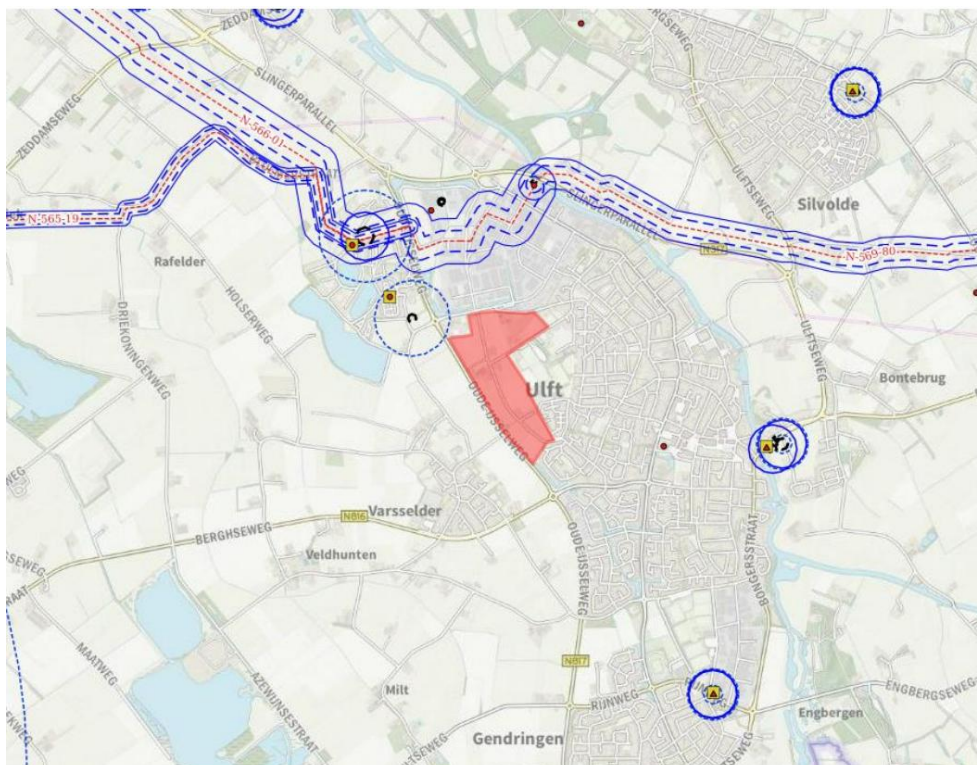
Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.8.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft voor de beoogde ontwikkeling een advies ten aanzien van omgevingsveiligheid¹³ uitgebracht. De bevindingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van 422 woningen. Een woning is volgens het Bkl een kwetsbaar gebouw (Bijlage VI, onderdeel C, sub a). Aan hand van de Atlas Leefomgeving en de EV-signaleringskaart is gekeken of er in de directe omgeving (binnen een straal van 1.500 meter) van het ontwikkelgebied relevante risicobronnen aanwezig zijn (zie afbeelding 31).

¹³ Omgevingsdienst Achterhoek (2022) Advies externe veiligheid, 22 februari 2022.



Afbeelding 31 Ligging ontwikkelgebied ten opzichte van risicobronnen in de omgeving.

Stationaire risicobronnen

In de nabijheid van het ontwikkelgebied is slechts één stationaire bron gelegen, namelijk de opslagtank van camping Slotermeer (afstand van circa 260 meter). Deze tank heeft een pr10-6 contour van 25 meter en een invloedsgebied van 235 meter. Hiermee reikt het invloedsgebied van deze risicobron niet tot het plangebied en is dus niet relevant voor externe veiligheid.

Overige stationaire risicobronnen liggen op grotere afstand met vergelijkbare of kleinere invloedsgebieden. Er zijn dus geen relevante stationaire risicobronnen gelegen.

Mobiele risicobronnen

Hogedrukaardgasleiding

Op circa 447 ligt de hogedrukaardgasleiding N-566-01 van de Nederlandse Gasunie en valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (bevb). Deze buis heeft een uitwendige diameter van 13 inch en werkt onder een druk van 40 bar. Bij een dergelijke hogedrukaardgasleiding hoort een 100% letaliteitsgebied van 65 meter en een 1% 4 van 4 letaliteitsgebied (invloedsgebied) van 140 meter. Gelet op de afstand is deze risicobron niet relevant voor externe veiligheid. Andere buisleidingen liggen op een grotere afstand en hebben een kleiner invloedsgebied. Deze zijn dus ook niet relevant voor externe veiligheid.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Gelet op de LPG-tankstations gesitueerd rondom het plangebied is het aannemelijk dat er gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen worden vervoerd (via de N317 of via de Oude IJsselweg). Het invloedsgebied van dit type transport (GF3) is 355 meter en daarmee mogelijk relevant voor externe veiligheid.

Weg binnen 200 meter

Er moet invulling worden gegeven aan de (beperkte) verantwoording zoals beschreven in artikel 8 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit betekent dat het groepsrisico moet worden berekend en waar nodig volledig verantwoord. Zoals in artikel 8 lid 2 Bevt wordt beschreven kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording als het groepsrisico kleiner is als 0,1 maal de oriëntatiewaarde of als de personendichtheid niet met meer dan tien procent toeneemt én de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Daarnaast moet de veiligheidsregio conform artikel 9 Bevt om advies worden gevraagd.

Weg buiten 200 meter maar binnen 355 meter

Er moet invulling worden gegeven aan de beperkte groepsrisicoverantwoording zoals bedoeld in artikel 7 van het Bevt. Daarnaast moet er conform artikel 9 Bevt advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio.

Meer dan 355 meter

Er is geen relevantie voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen. Binnen een straal van 4.000 meter zijn geen andere mobiele risicobronnen gelegen.

Het advies is beoordeeld door de veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland¹⁴. Zij kan zich vinden in de analyse en het advies van de Omgevingsdienst. De veiligheidsregio geeft nog enkele adviezen mee voor de nadere uitwerking en ten aanzien van duurzaamheid.

4.8.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn risicovolle inrichtingen gelegen. In de basis reiken geen plaatsgebonden risicocontouren of invloedsgebieden over het plangebied. Mogelijk dat de omliggende provinciale wegen relevant zijn vanuit het oogpunt externe veiligheid. Wanneer transport van gevaarlijke stoffen over de Oude IJsselweg plaats vindt, dan dient het groepsrisico conform artikel 8 van het Bevt verantwoord te worden.

¹⁴ Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland (2022) Vooradvies externe veiligheid Project Biezenaker te Uft (gemeente Oude IJsselstreek) 18 mei 2022

4.9 Gezondheid

4.9.1 Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek schetst in de Toekomstvisie haar strategische perspectief voor de toekomst. Daartoe heeft de gemeente zichzelf zeven opgaven gesteld, waarmee een antwoord geboden kan worden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. Eén van die zeven opgaven betreft 'gezond oud worden én gezond jong zijn'. Het doel daarbij is om een gemeente te creëren waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Het streven is dat ouderen in de gemeente in 2030 wonen in woningen die passen bij hun gezinssituatie en hun eventuele zorgbehoefte. Daarnaast wenst de gemeente gebruik te maken van de kracht van de samenleving om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan.

Tevens worden in de toekomstvisie ook zeven dimensies uit de Brede Welvaartsindicator beschreven. Deze dimensies helpen richting te geven aan de uitwerking van de zeven opgaven uit deze toekomstvisie. Eén van die dimensies is 'gezondheid'. Een gezonde leefomgeving (zowel fysiek als mentaal) wordt bereikt door aandacht te hebben voor gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering. Door gezondheidsbescherming worden zaken die een negatieve invloed kunnen hebben op de gezondheid zo veel mogelijk beperkt. Denk daarbij aan geuroverlast, luchtvervuiling en geluidsoverlast. De gemeente tracht een goede gezondheid en gezonde leefstijl van inwoners zo veel mogelijk te faciliteren en bevorderen door in te zetten op voldoende ruimte om te bewegen en te ontmoeten en de openbare ruimte voor iedereen goed toegankelijk te maken. Ook stimuleert de gemeente zaken als een gezonde mobiliteit, integrale veiligheid en een groene omgeving.

Tot slot wordt andersom ook gekeken in hoeverre de manier van leven in de gemeente toekomstbestendig is en of er in de Oude IJsselstreek niet een te zware last wordt gelegd op de natuur en milieu, zoals de bodem, het watersysteem en de biodiversiteit (zie dimensie 'gezond milieu').

4.9.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- In het besluitgebied is geen geluidhinder te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten.

Verder is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groenstructuren en speelvoorzieningen (zie paragraaf 2.2). Dit zorgt ervoor dat de toekomstig inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat kinderen onbezorgd dicht bij huis buiten kunnen spelen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende voorzieningen om sport- en bewegen te stimuleren, zoals fiets- en wandelpaden en verscheidene sportvelden.

4.9.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met het aspect gezondheid.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Het waterbeleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- 1 waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- 2 waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- 3 waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitsstelsel;
- 4 in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- 5 realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- 6 verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;

- 7 behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

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

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

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

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

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De kenmerken, de ontwikkelingen en de opgaven die gebiedsspecifiek zijn worden achter elkaar weergegeven.

Het beleid is verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap, zoals de verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Water- en rioleringsprogramma Oude IJsselstreek

Op 25 augustus 2023 is het gemeentelijk water- en rioleringsprogramma vastgesteld. Het programma onderstreept de ambitie van de gemeente om een klimaatbestendige en aantrekkelijke woonomgeving te realiseren door integraal waterbeheer en verduurzaming van de rioleringszorg. De kerndoelen zijn:

- 1 Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.

- 2 Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.
- 3 Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier).
- 4 Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater.
- 5 Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

4.10.2 Toetsing

Analyse wateraspecten

Er is door Civicon een analyse wateraspecten¹⁵ uitgevoerd. Hierin zijn eisen en randvoorwaarden opgesteld voor de uitwerking van het ontwerp. Daarnaast is in het kader van de voorgenomen woningbouwontwikkeling een watertoets¹⁶ uitgevoerd. In navolgende alinea worden de conclusies besproken.

Afstromend verhard oppervlak

Het nieuw verhard oppervlak is 108.900 m² (zie tabel 11). Het openbaar gebied, rijbanen en parkeerplaatsen is gezamenlijk 31.400 m². Ondanks dat wandelpaden en parkeerplaatsen waarschijnlijk deels (semi)verhard worden uitgevoerd, is dit oppervlak volledig als verhard meegenomen. Voor het bepalen van het particulier verhard oppervlak is in deze fase van het project uitgegaan van 70% van het totale kaveloppervlak. Het werkelijke verharde kaveloppervlak zal per woningtype verschillen. Omdat de woningtypen in het plangebied divers zijn, variërend van vrijstaande woningen tot rijwoningen, lijkt dit voor dit stadium een goede aanname. In de verdere uitwerking wordt een verhardingspercentage per woningtype nader bepaald. Met name voor de grote vrijstaande kavels lijkt een verhardingspercentage van 70% een overschatting. Voor de appartementencomplexen is uitgegaan van een verhardingspercentage van 100%.

¹⁵ Civicon (2022) Analyse wateraspecten, Bouwplan Biezenakker Ulft. Projectnummer: 2022-026, 28 september 2022.

¹⁶ Civicon (2025) Watertoets Bouwplan Biezenakker te Ulft. Projectnummer: 2023-084, 29 augustus 2025.

Tabel 11 Toename verhard oppervlak

Functie	Oppervlak nieuw (m ²)	Totaal (m ²)
Bruto oppervlakte		
Bouwplan Biezenakker	245.000	
		245.000
Netto oppervlakte		
Openbaar gebied	46.900	
Particulier terreinverhardingen	62.000	
Totaal netto oppervlakte		108.900

Beheer en onderhoud

De voorgenoemen ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. De inrichting van- of aanpassingen aan het watersysteem worden in overleg met het waterschap bepaald. Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 108.900 m². Om wateroverlast te voorkomen, wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' behandeld. Binnen het besluitgebied is veel ruimte aanwezig voor oppervlakkige berging in de vorm van infiltratievelden. Langs de wegen zijn groenstroken aanwezig om hemelwater op te vangen. Rondom de bouwvlakken zijn groenstroken of groenvakken gecreëerd, die worden gebruikt voor de waterberging. Indien de afstand naar een bergingsvoorziening te groot is, wordt een hemelwaterriool gebruikt om het hemelwater naar de berging af te voeren.

In extreme situaties kan de neerslag van een bui T=100+10% (80 mm) tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden, zonder dat er waterschade optreedt. Hierbij wordt voorgesteld rekening te houden met infiltratieverlies tijdens de bui. De infiltratiewaarde en maximale duur van de infiltratie wordt in overleg met het waterschap vastgesteld. Er wordt voorgesteld te rekenen met een maximale infiltratiesnelheid van 0,5 m/dag gedurende 12 uur. Over het algemeen wordt bij de verdere uitwerking uitgegaan van bouwpeilen van 20 tot 30 cm boven de as van de weg. Dit is mede afhankelijk van de diepte van de voortuinen in combinatie met de toegankelijkheid voor mindervaliden.

Waterkwaliteit

Vanuit het besluitgebied wordt hemelwater via een bodempassage, in de vorm van infiltratievelden, geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het plan maakt geen functies mogelijk die leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit. Indien wordt gekozen voor berging in nieuw oppervlaktewater (retenties), is het advies om de bodem met voldoende diepte aan te brengen (1 meter onder de GLG) om ook in de zomer de waterkwaliteit te waarborgen (met name voor stilstaand water).

Afvalwater

Als gevolg van de ontwikkeling is er sprake van een toename van het afvalwater. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 3 inwoners per woning/appartement en een vuilwaterproductie van 120 liter per inwoner per etmaal, verdeeld over 10 uur, wordt een toename aan vuilwater verwacht van $(422 \text{ woningen} \times 3,0 \text{ inwoner} \times 120 \text{ l/dag}) = 15,1 \text{ m}^3/\text{uur}$. Het plan krijgt een geheel nieuw vuilwaterstelsel, wat bij de verdere uitwerking nader beschouwd wordt. Rondom het besluitgebied zijn verschillende mogelijkheden om het nieuwe vuilwaterstelsel aan te sluiten op het bestaande gemeentelijk gemengd stelsel. Indien in de verdere uitwerking blijkt dat aansluiten met voldoende afschot en dekking op de buis niet mogelijk is, wordt gekozen voor het toepassen van een nieuw vuilwatergemaal. Vooralsnog wordt verondersteld dat het bestaande gemeentelijk stelsel de vuilwatertoeename van de nieuwe wijk kan verwerken. Dit wordt nader uitgewerkt in het waterhuishoudings- en rioleringsplan in overleg met het waterschap en de gemeente. Wellicht is het ook mogelijk om direct aan te sluiten op de bestaande persleiding van het waterschap.

Grondwaterbeheer

In het besluitgebied bevinden zich bodemlagen die gevoelig zijn voor structuurberderf door bijvoorbeeld bouwverkeer of grondopslag. Lokaal zijn storende leemlagen aanwezig. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen, wordt aanbevolen om verdichte of slecht doorlatende lagen te doorbreken, bijvoorbeeld met verticale zandsleuven. Om verdroging zo veel mogelijk te verminderen, wordt de neerslag in het plangebied zo veel mogelijk lokaal in de bodem geïnfiltreerd. Het besluitgebied maakt geen functies mogelijk die de kwaliteit van het grondwater negatief kunnen beïnvloeden.

Recreatie en beleving

Aan de rand van het besluitgebied wordt eventueel nieuw oppervlaktewater gerealiseerd (retenties). Dit oppervlaktewater sluit aan bij het reeds bestaande oppervlaktewater van de Rieze Graven. De bodem van dit oppervlaktewater moet voldoende diepgang hebben, om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn. Hierbij wordt de beleving van het bestaande oppervlaktewater meegenomen in de overweging dit uit te breiden. Dit wordt in nauw overleg met het waterschap opgepakt. Om het risico op verdrinking te beperken, kunnen de infiltratievelden en retenties met flauwe taluds gerealiseerd worden. Bij de verdere uitwerking van het waterhuishoudings- en rioleringsplan, dient dit nader beschouwd te worden.

De plannen zijn met het waterschap overlegd en goedgekeurd.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Klimaatadaptatie

4.11.1 Algemeen

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toege-licht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Delta-programma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmateam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team te-rug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt te-gen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbe-stendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschap-pen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommis-saris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid
- Deltaprogramma Zoetwater
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing (nationale kaders die voor heel Nederland gelden) en een Deltaplan (concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid). In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale be-leid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld brengen, risicodialoog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en han-delen bij calamiteiten.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. De maatlat behandelt de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbepierking van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Parallel aan de maatlat worden er met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' randvoorwaarden uitgewerkt voor de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid.

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen, wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie- en verordening Gaaf Gelderland

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zetten ze vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan.

Ambities:

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

Aanpak

- De provincie zorgt voor een veerkrachtig en duurzaam water-, natuur en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit een klimaatbestendige en schone bodem en ondergrond en uit schoon en gezond grond- en oppervlaktewater en drinkwater.
- Samen met partners brengt de provincie toekomstige risico's en kansen van het veranderend klimaat voor Gelderland in kaart. De provincie draagt bij aan het opstellen van Regionale Adaptatie Strategieën en helpen bij de uitvoering daarvan.

- Gelderland werkt zelf klimaatbestendig en weegt dit aspect bij al hun beslissingen mee. En: geven dit als voorwaarde mee aan onze partners.

In artikel 5.85 van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 5.85 (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.

Gemeentelijk beleid – Klimaatagenda Oude IJsselstreek

Uit de afgelopen jaren is gebleken dat het klimaat veranderd en dat de weeromstandigheden extremer worden, zo ook in de gemeente Oude IJsselstreek. Ten aanzien van klimaatverandering heeft de gemeente daarom de ambitie om de gemeente veilig, leefbaar en aantrekkelijk houden voor toekomstige generaties. Dit betekent dat de gemeente de leefomgeving zodanig moet inrichten dat de gemeente voldoende is gewaarsd tegen de toekomstige weersextremen. De gemeente geeft de focus aan de landelijke hoofdthema's uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: Meer regen, hoger water, meer hitte en drogere zomers. De visie is opgebouwd uit vijf pijlers:

- 1 Adaptief landelijk gebied
- 2 Woonkernen gezond en groen
- 3 Calamiteitenorganisatie
- 4 Klimaatbestendig ontwikkelen
- 5 Betrokken en actieve mensen

Binnen deze pijlers worden verschillende maatregelen genoemd, die hebben geleid tot de volgende kerntallen:

- Neerslag: Geen schade in panden bij neerslaggebeurtenissen van minder dan 70 millimeter in één uur.
- Droogte en neerslag: De gemeente stimuleert afkoppelen regenwater van de riolering en volgen voortgang.
- Droogte: Maximaal infiltreren van regenwater wordt de norm. Afvoeren van regenwater mag alleen indien onderbouwd.
- Groen en koelte: De gemeente hanteert de 3-30-300 regel voor groen: Vanuit elk huis zijn minstens drie bomen zichtbaar, elke wijk kent 30% boombedekking, en vanuit elk huis is er binnen een afstand van 300 meter een koele verblijfsplek of een park van minstens één hectare.

- Calamiteiten: De gemeente zorgt dat de kwetsbare functies en installaties bekend zijn.
- Calamiteiten: De gemeente zorgt dat 100% van de bewoners weet wat te doen bij calamiteiten en checken dat via het bewonerspanel.
- De gemeente zorgt dat minstens 9 op de 10 bewoners weet wat klimaatverandering in onze gemeente betekent en weet wat de bewoners er zelf aan kunnen doen, in hun wijk.
- Voor nieuwbouw en herontwikkelingen zijn er duidelijke eisen voor de berging/infiltratie van regenwater en de verbetering van de waterkwaliteit en biodiversiteit. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans die gepakt moet worden.
- Belangrijke (toeristische) fietsroutes hebben genoeg koele pauzeplekken en schaduwbedekking. Deze streefwaarden moeten nog worden uitgewerkt.

4.11.2 Toetsing

In elk van de bovenstaande beleidsstukken komen de thema's waterveiligheid/overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte naar voren. Daarnaast worden in de landelijke maatlat klimaatadaptatief bouwen de thema's biodiversiteit en natuurinclusiviteit en bodemdaling ook nog meegenomen. Voor de toetsing worden deze thema's nader toegelicht.

Zoals in de vorige paragraaf reeds beschreven heeft Civicon een watertoets¹⁷ voor de woningbouwontwikkeling Biezenakker in Ulft uitgevoerd. Hierin is ook gekeken naar verschillende klimaataspecten. De bevindingen uit deze toets worden navolgend uiteengezet.

Overstroming

In afbeelding 32 is de waterdiepte weergegeven die ontstaat als een dijk van de grote rivieren (de Rijn en de IJssel) overstroomt of bezwijkt. Volgens de klimaatatlas is de kans dat het gebied als gevolg van een dijkdoorbraak overstroomt klein; de kans ligt tussen de 1x per 300 tot 3.000 jaar. Op basis van afbeelding 32 kan het water tot circa 0,5 m stijgen in het besluitgebied bij een dijkdoorbraak. Rondom de Rieze Graven lijkt het water hoger te stijgen.

¹⁷ Civicon (2024) Watertoets Bouwplan Biezenakker te Ulft. Projectnummer: 2023-084, 29 augustus 2025.



Afbeelding 32 Waterhoogte bij overstroming (Bron: Civicon, 2025)

Om het overstromingsgevaar te beperken, is in het ontwerp rekening gehouden met waterveiligheid. Door de aanleg van nieuwe watergangen worden de risico's op overstromingen tegengegaan of aanzienlijk verminderd. Zoals weergegeven op de afbeeldingen in paragraaf 2.2, wordt er langs de zuidwestzijde van het projectgebied én in noord-zuidrichting ten noorden van het gebied een nieuwe watergang gerealiseerd. Deze locaties komen overeen met de zones waar in het geval van een dijkdoorbraak de hoogste waterstanden te verwachten zijn, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. De aanleg van de watergangen draagt daardoor direct bij aan het verlagen van het risico op overstroming.

Zoals benoemd in de Klimaatagenda mogen vitale en kwetsbare functies geen schade of uitval ondervinden bij hevige neerslag. Ook moeten overige wegen binnen een uur weer toegankelijk zijn voor calamiteitenverkeer bij hevige neerslag en overstroming en mag er geen schade ontstaan in panden bij neerslaggebeurtenissen van minder dan 70 millimeter in één uur. Binnen het ontwerp is hier ruimte voor. De exacte uitwerking van deze uitgangspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Wateroverlast

In afbeelding 33 is een wateroverlastkaart opgenomen. Deze kaart is opgesteld in het kader van de zogenoemde stresstesten die, in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek en in samenwerking met het waterschap, uitgevoerd zijn voor Delta-plan Ruimtelijke Adaptatie. Uit deze kaarten komen locaties naar voren die mogelijk last hebben van wateroverlast bij heftige regenval. De berekeningsmethodiek die gebruikt is bij het opstellen van de kaarten, is redelijk grof. Op basis van afbeelding 33 kan geconcludeerd worden dat in de huidige situatie lager gelegen delen onderhevig kunnen zijn aan wateroverlast (indicatie).

In het ontwerp is ook met wateroverlast in het geval van hevige regenval rekening gehouden. Net als bij het beperken van overstromingsgevaar (zoals toegelicht in vorige subparagraaf), dragen de nieuwe watergangen en wadi's bij aan extra waterberging op locaties waar de grootste wateroverlast wordt verwacht. De wadi's worden bewust gerealiseerd op de lager gelegen delen binnen het besluitgebied. Hierdoor wordt wateroverlast binnen het projectgebied voorkomen of in ieder geval verminderd.



Afbeelding 33 Stresstest wateroverlast, bui kans 1x per 100 jaar (Bron: Klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek)

Hittestress

Hittestress ontstaat wanneer hoge temperaturen, vaak in combinatie met weinig wind en hoge luchtvochtigheid, ervoor zorgen dat het menselijk lichaam onvoldoende warmte kwijt kan. Hierdoor kan oververhitting optreden, met gezondheidsklachten als gevolg. De gevoelstemperatuur (zie afbeelding 34) – zoals ervaren door mensen – wijkt vaak af van de gemeten luchttemperatuur, mede door factoren zoals straling, wind en luchtvochtigheid. De hittestresskaart van het plangebied (zie afbeelding 34) geeft een eerste indicatie van gevoelige gebieden voor hittestress tijdens zomerse dagen. Rode gebieden zijn gevoeliger voor hittestress. Boschages en oppervlaktewater hebben een verkoelende werking op de omgeving. De bebouwde kom van Ulft is duidelijk gevoelig voor hittestress. Het besluitgebied is op dit moment nog weinig bebouwd en heeft daarmee weinig locaties die gevoelig zijn voor hittestress.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met het beperken van hittestress. Zoals beschreven en weergegeven in paragraaf 2.2, worden de woningen gerealiseerd binnen een groen raamwerk. Het groen bestaat uit bloemrijk grasland, bomen en struiken die gezamenlijk zullen zorgen voor schaduw en verkoeling. In het bijzonder is

in het ontwerp extra aandacht besteed aan de (strategische) plaatsing van bomen. Omdat deze door schaduwwerking en verdamping het grootste verkoelende effect hebben en daarmee het meest effectief zijn in het beperken van hittestress. Het stedenbouwkundig voorziet in de aanplant van bomen waarbij globaal wordt voldaan aan het 3-30-300 principe. Het stedenbouwkundig plan wordt als toetsingskader opgenomen in de regels. Door het groen slingeren halfverharde paden waardoor de bodem minder snel opwarmt dan bij volledige verharding. Ondanks de toevoeging van nieuwe bebouwing blijft het gebied zeer groen ingericht, en wordt verharding waar mogelijk beperkt. Deze inrichting draagt bij aan het verlagen van de temperatuur in het projectgebied tijdens zomerse dagen en daarmee ook aan het beperken van hittestress. Daarnaast wordt in de verdere uitwerking rekening gehouden met hittestress door speciale hittedregerende maatregelen te treffen in en om de woningen. Zo worden bijvoorbeeld groene gevels, groene daken, overstekken toegepast en wordt zonwering gerealiseerd.



Legenda:

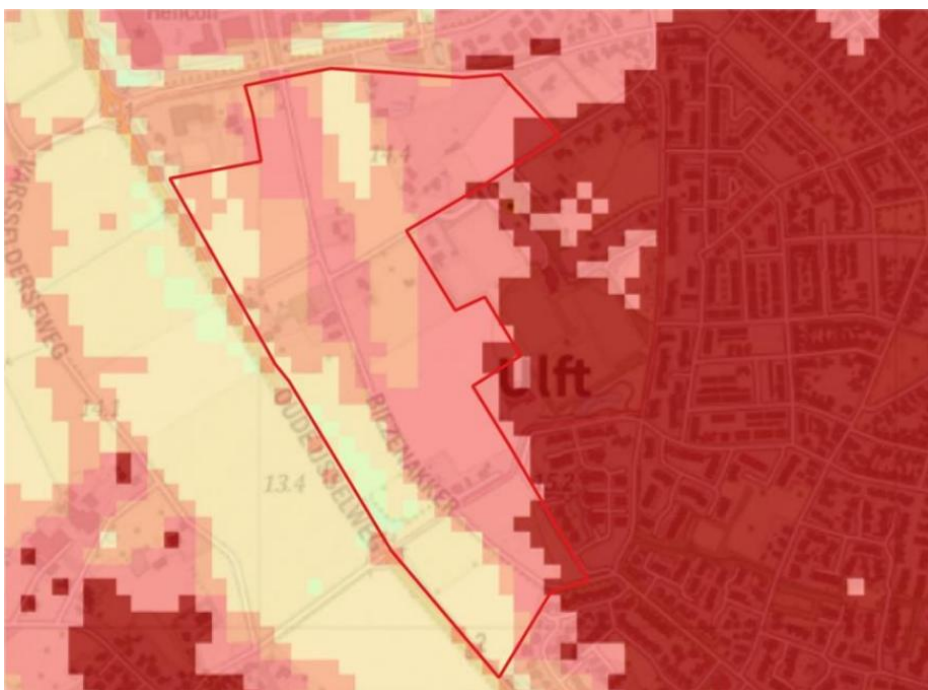
■	Gematigde Hittestress: <32°C
■	Gematigde Hittestress: 32°C - 34°C
■	Sterke Hittestress: 35°C - 37°C
■	Sterke Hittestress: 38°C - 40°C
■	Extreme Hittestress (niveau 1): 41°C - 43°C
■	Extreme Hittestress (niveau 1): 44°C - 45°C
■	Extreme Hittestress (niveau 2): 46°C - 48°C
■	Extreme Hittestress (niveau 2): 49°C - 50°C
■	Extreme Hittestress (niveau 3): >50°C

Afbeelding 34 Gevoelstemperatuur 2022 (Bron: Klimateffectatlas)

Droogte

De GLG geeft een goed beeld van de grondwaterstanden ten tijde van droogte en kan gebruikt worden bij het vaststellen van de impact van droogte op de leefomgeving. Afbeelding 35 laat zien in welke gebieden naar verwachting de grondwaterstand in de toekomst erg laag wordt. De donkerrode gebieden zijn het meest

gevoelig voor droogte. De kans op droogte neemt richting het westen af. De Rieze Graven heeft in de zomer een infiltrerende werking in het gebied.



Afbeelding 35 Droogte (Bron: Klimaatatlas Oude IJsselstreek)

Biodiversiteit

In de 'Visie Landschap, natuur en groene kernen' van gemeente Oude IJsselstreek, zijn voor het gebied van Biezenakker geen specifieke elementen opgenomen. De bomen langs de weg de Biezenakker behoren tot de bestaande groenstructuren. Zoals eerder besproken zullen de woningen in een nieuw groen raamwerk komen te liggen. Dit zal onder anderen bestaan uit bloemrijk grasland, bomen en struiken die de biodiversiteit in het projectgebied zullen versterken. Ook zal de aanleg van nieuwe watergangen en wadi's ook van positieve invloed zijn op de biodiversiteit in de omgeving. Daarnaast wordt in de verdere uitwerking rekening gehouden met het instandhouden of verbeteren van de biodiversiteit door natuurinclusief te bouwen. Voorbeelden hiervan zijn inpandige netsgelegenheden voor vleermuizen, zwaluwen en huismussen en het aanbrengen van erfafscheidingen waar de natuur geen hinder van ondervindt.

4.11.3 Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt is met het opstellen van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de diverse aspecten die vallen onder klimaatadaptatie. In het beeldkwaliteitsplan zijn deze thema's verder uitgewerkt.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Algemeen

Regionale energiestrategie 1.0 Achterhoek

De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 ingestemd met het ontwerp van de Regionale Energiestrategie 1.0 van de Achterhoek. De regio wil in 2030 1,35 TWh aan duurzame energie opwekken met zon en wind. Onder het motto Samen d'r an! De gemeente Oude IJsselstreek werkt samen met andere gemeenten in de Achterhoek, Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel en Netbeheerder Liander. De RES 1.0 beschrijft een regionale koers met afspraken en plannen. Om de contouren van de RES 1.0 te ontwikkelen namen inwoners, (maatschappelijke) organisaties en agrariërs deel aan online sessies en een peiling. Met de RES draagt de Achterhoek 1,35 TWh bij aan het Nederlands Klimaatakkoord.

Na de verkenning voor de RES 1.0 blijkt dat er in de Achterhoek veel ruimte is om duurzame energie op te wekken met zon en wind. Het is belangrijk om op beide vormen in te zetten voor balans op het netwerk, maar ook om de energiekosten voor de inwoners van de Achterhoek betaalbaar te houden en rekening te houden met de leefomgeving. Alleen inzetten op zonneparken gaat ten koste van landbouwgrond, waar agrariërs maar ook inwoners zich zorgen over maken. De regio kiest ervoor om stevig in te zetten op zon-op-dak-projecten, zoals zonnepanelen op bedrijfsdaken en boven openbare parkeerplaatsen. Daarnaast zijn mogelijke locaties opgenomen waar windturbines geclusterd kunnen worden bepaald. Hoe en waar precies, dat moet nog worden uitgewerkt in de fase naar de RES 2.0.

Gemeentelijk uitvoeringsprogramma energietransitie 2024-2030

Het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Energietransitie 2024 – 2030 gaat over de stappen die gemeente Oude IJsselstreek heeft gezet en de komende jaren gaat zetten in de energietransitie. De gemeente wil zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2050, energieneutraal worden. Een belangrijk tussenjaar is 2030. In dat jaar wil gemeente Oude IJsselstreek haar CO₂-gebruik met minstens 55% terug hebben gebracht ten opzichte van 1990. Ruim 30% daarvan is de afgelopen 34 jaar gereduceerd. Er is dus nog 25% te gaan. Ongeveer 10% reductie wordt buiten de Achterhoek gerealiseerd (denk onder andere aan wind op zee). De resterende 15% moeten de komende zes jaar worden gerealiseerd. Om deze 15% te halen zet de gemeente in op zeven speerpunten, dezelfde als de regio Achterhoek hanteert:

1. Isolatie bij huishoudens
2. Verwarming bij huishoudens
3. Zon PV bij huishoudens
4. Besparing bij gebouwen
5. Zon op gebouwen
6. Windenergie
7. Zon op veld

4.12.2 Toetsing

Voor Biezenakker zijn in de startnotitie ambities opgenomen voor klimaat, energie en duurzaamheid. Voor de locatie Biezenakker is de ambitie om zelfs een energieleverende wijk te realiseren. Dit zal in een later stadium nog onderzocht en uitgewerkt worden. Het overschot aan energie is bijvoorbeeld te gebruiken voor het realiseren van een lokaal laadpalennetwerk voor elektrische auto's. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de doelen van de RES. De thema's zoals circulariteit, duurzame mobiliteit en lichthinder maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan die als toetsingskader bij de regels worden opgenomen en worden op deze manier geborgd.

4.12.3 Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan de ambities zoals de gemeente die voor duurzaamheid heeft.

4.13 Natuur

4.13.1 Algemeen

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f Omgevingswet). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Bescherming houtopstanden

Ook voor beschermde houtopstanden geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 Bal). Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie (artikel 11.126 Bal). Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbeplant (artikel 11.129 Bal). Deze bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn onder meer niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen en op houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap liggen. Deze bebouwingscontour is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

4.13.2 Toetsing

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van agrarische gronden tot een woningbouwlocatie. Vanuit het aspect ecologie is onderzocht of er met de ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving.

Daarbij is een quick scan natuur¹⁸ uitgevoerd, waarin is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. De bevindingen uit dit onderzoek worden navolgend uiteengezet.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen de volgende Rode lijstsoorten of soorten van bijlage IX van het Bal voorkomen: haas en korenbloem. In dit geval heeft de gemeente Oude IJsselstreek een biodiversiteitsplan. Met het biodiversiteitsplan wordt gestuurd op verbetering van het leefgebied van de patrijs in het gehele buitengebied van de gemeente, wat ook het leefgebied en de groeiplaatsen van de bovengenoemde soorten verbeterd. In dit opzicht wordt met de realisatie van het groene raamwerk binnen het besluitgebied en uitvoering van het biodiversiteitsplan in de gehele gemeente op een actieve manier invulling gegeven aan de specifieke zorgplicht. Nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn in dat opzicht derhalve niet nodig. Wel moet actief gestuurd worden op een natuurlijke en diverse inrichting van het groene raamwerk. Dit wordt meegenomen in het inrichtingsplan, waarin onder andere een beplantingsplan is opgenomen.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Omgevingswet, 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 besluitgebied 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 zijn ook nestplaatsen aanwezig van steenuil, kerkuil, ransuil, buizerd, sperwer of boomvalk. Nestplaatsen van deze soorten 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 vergunning beschermde soorten van de Omgevingswet noodzakelijk.

Omdat de veldbezoeken van het nader onderzoek voor steenuil eerder zijn uitgevoerd dan het veldbezoek voor de locatie van Vogelenzangweg 27, is nu al bekend dat dit perceel onderdeel uitmaakt van een steenuilterritorium. De rapportage van het nader onderzoek dient derhalve aangevuld te worden om te beoordelen of een vergunning in combinatie met mitigerende maatregelen nodig zijn.

¹⁸ SAB (2024) Quick scan natuur Ulft, Locatie Biezenakker. Projectnummer: 220119.01, 21 maart 2024.

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen, kleine mar-
ters, steenmarter of eekhoorn aanwezig. Ook is mogelijk een essentiële vliegroute
en essentieel foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen
over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek
uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen en/of andere essentiële elementen
aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen
worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor
de werkzaamheden dan waarschijnlijk een vergunning beschermde soorten van de
Omgevingswet noodzakelijk.

Ook bevindt zich een boomholte in een laanboom ten westen van het perceel van
Vogelenzangweg 27. Hoewel de laanboom behouden blijft, kan een eventueel aan-
wezige verblijfplaats met de geplande werkzaamheden worden verstoord. In dat
geval is er sprake van een schadelijke handeling die leidt tot een vergunningsplich-
tig geval. Daarom dient de ingang van de boomholte altijd vrij te worden gehouden
van obstakels en mag er geen (kunst)licht schijnen op de holte van zonsondergang
tot zonsopgang. Indien deze maatregelen niet kunnen worden uitgevoerd, is nader
onderzoek noodzakelijk.

Tot slot wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden te zorgen dat er geen
grote zandhopen en ondiepe poelen ontstaan om vestiging van de rugstreeppad te
voorkomen.

Addendum quick scan bever

In maart 2025 kwamen er meldingen dat er een bever is gezien in en rond het plan-
gebied. Om de aanwezigheid van de bever vast te stellen en hoe de bever van dit
gebied gebruik maakt, is op de ochtend van 4 juni 2025 een veldbezoek verricht en
is een addendum¹⁹ opgesteld. Op basis van de bevindingen uit het veldbezoek
wordt geconcludeerd dat het waterplasje en de watergangen er omheen die in en
om het plangebied liggen geen geschikt leefgebied voor bevers is. Het gaat echter
goed met de bever, dus de mogelijkheid bestaat dat ze ook niet optimale plekken
gaan bezetten. Vooralsnog is dit niet het geval en de kans daarop is beperkt aange-
zien de hoeveelheid voedsel in de vorm van jonge bomen op de oever beperkt is.
Bij werkzaamheden in de watergangen zal echter wel op aanwezigheid van bevers
gecontroleerd moeten worden en bij het bouwen naast de watergangen in aanleg
van brughoofden zal met de aanwezigheid van bevers rekening gehouden moeten
worden om het ondergraven door bevers te voorkomen.

Nader onderzoek

Als vervolg op de quick scan natuur is een nader onderzoek²⁰ uitgevoerd. In het be-
sluitgebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen
van de boomvalk, buizerd, sperwer, kerkuil, ransuil, steenuil, eekhoorn, bunzing, her-
melijn, wezel, steenmarter en boombewonende vleermuizen. Voor de boomvalk,

¹⁹ SAB (2025) Addendum quickscan natuur Ulft, Biezenakker. Projectnummer: KONK/220119.07, 19
juni 2025.

²⁰ SAB (2024) Nader onderzoek beschermde soorten Ulft, Biezenakker. Projectnummer: 220119.01, 17
juni 2024.

sperwer, kerkuil, bunzing, hermelijn en wezel geldt dat deze niet in het besluitgebied aanwezig zijn. Daarmee is met de voorgenomen ontwikkeling geen negatief op deze soorten te verwachten.

Hoewel de steenmarter voorkomt binnen het besluitgebied, wordt verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen zal hebben voor deze soort.

De ransuil, buizerd en eekhoorn gebruiken het besluitgebied als foerageer-, jacht-, en/of leefgebied. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat geen essentieel leefgebied hiervan verloren, aangezien met de voorgenomen ruimtelijke inrichting nog geschikte foerageermogelijkheden overblijven. Omdat geen negatief effect te verwachten is, kan gesteld worden dat geen sprake van een schadelijke handeling zal zijn met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Voor deze soorten is derhalve een vergunning Omgevingswet niet nodig.

In het zuidelijke deel aan de Oude IJsselweg is een essentiële vliegroute voor vleermuizen geconstateerd. Daarnaast is ook een essentieel foerageergebied in het gehele groene raamwerk van het besluitgebied waargenomen. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met deze vliegroutes en het fourageergebied. Indien de maatregelen worden opgevolgd zoals beschreven in de bijlage, is met de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect te verwachten. Indien deze maatregelen niet (voldoende) getroffen worden, is wel een reële kans op negatieve effecten op de betreffende soorten. In dat geval is sprake van een overtreding van de Omgevingswet. Om de geplande werkzaamheden dan toch door te kunnen laten gaan, zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk, en is een vergunning Omgevingswet noodzakelijk.

Het territorium (mogelijk twee) van de steenuil gaat, zonder ingrijpende maatregelen, verloren met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van individuen bij de werkzaamheden. In beide gevallen is sprake van overtreding van de Omgevingswet. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een vergunning Omgevingswet nodig in combinatie met het treffen van voldoende mitigerende maatregelen. De Vogelenzangweg 27 valt buiten het besluitgebied. Bij de ontwikkeling van Biezenakker moeten rekening houden worden met de aanwezige steenuilen. Mocht er op de locatie Vogelzangweg 27 een ontwikkeling plaatsvinden en de uitvoering gelijktijdig en door één partij plaatsvindt, kan volstaan worden met één vergunning en een mitigatieplan voor de steenuil. Voor de steenuil is een omgevingsvergunning flora- en fauna aangevraagd bij de provincie inclusief het daarbij behorende een bijhorend projectplan met maatregelen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied "NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung" in de buurt van het besluitgebied ligt. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied is vanwege een mogelijke

toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening is daarom noodzakelijk. Enkel voor stikstof is mogelijk sprake van niet-significante resteffecten vanuit de specifieke zorgplicht. Indien uit de AERIUS-berekening geen toename in stikstofdepositie blijkt, is geen sprake van dergelijke resteffecten. Indien wel sprake is van een stikstofdepositietoename dienen de resteffecten in een voortoets beoordeeld te worden. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn verstoringen door bijvoorbeeld geluid en licht wel op voorhand uitgesloten.

De stikstofuitstoot als gevolg van de beoogde ontwikkeling is inzichtelijk gemaakt middels een AERIUS-berekening²¹. Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

Natuurnetwerk Nederland

Verder blijkt uit de quick scan dat in het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland 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.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt een houtopstand geveld. Hierop is het beschermingsregime voor beschermde houtopstanden van de Omgevingswet van toepassing. De bebouwingscontour houtkap is nog niet opgenomen in het omgevingsplan. Geadviseerd wordt om navraag te doen bij de gemeente naar de begrenzing hiervan. Er dient melding te worden gedaan bij de provincie. Mogelijk is een maatwerkvoorschrift nodig, bijvoorbeeld als bomen op een andere locatie herplant worden. In de Natuurherstelwet is opgenomen dat er tot 2030 binnen de bebouwde kom geen nettoverlies mag optreden, maar juist een toename moet worden gerealiseerd van stedelijk groen en boombedekking. In de beoogde situatie worden meer bomen geplant en groen aangelegd dan er in de bestaande situatie aanwezig zijn.

4.13.3 Conclusie

Uit het nader onderzoek bleek dat het territorium (mogelijk twee) van de steenuil, zonder ingrijpende maatregelen, verloren gaat met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een vergunning Omgevingswet nodig in combinatie met het treffen van voldoende mitigerende maatregelen.

²¹ SAB (2025) Onderzoek stikstofdepositie Ulft, Biezenakker. Projectnummer: 230224.02. 11 november 2025.

4.14 Archeologie

4.14.1 Algemeen

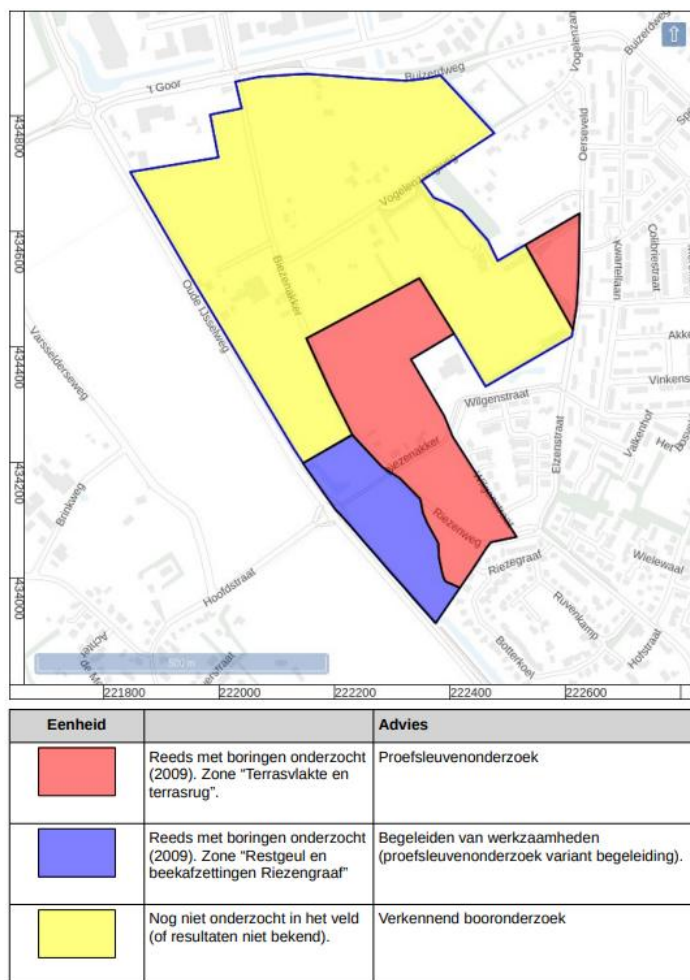
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.14.2 Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek²² uitgevoerd. Hieruit volgt dat archeologische resten in het gebied aanwezig kunnen zijn. Bureau voor Archeologie adviseert hiermee rekening te houden door, in die zones waar bodemingrepen van meer dan 30 cm zijn voorzien, nader onderzoek uit te voeren. Afbeelding 36 toont het advies.

²² Bureau voor Archeologie (2023) Biezenakker, Ulf, gemeente Oude IJsselstreek: een bureauonderzoek. Rapport: 1249, 10 januari 2023.



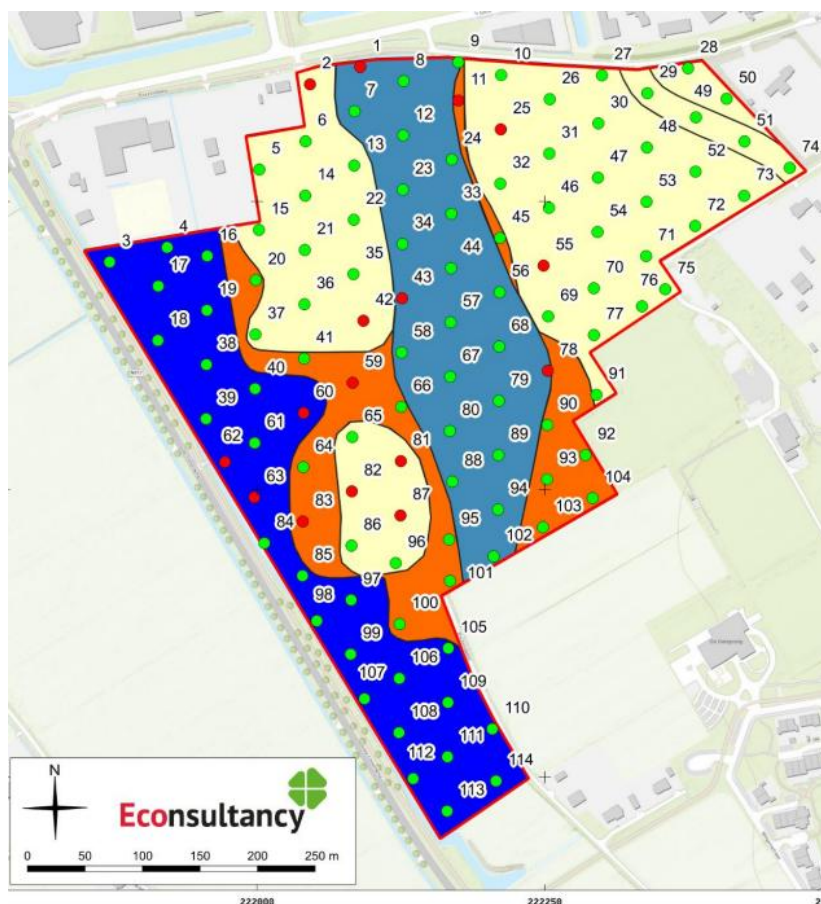
Abbeelding 36 Advieskaart (Bron: Bureau voor archeologie).

Een groot deel van het besluitgebied is in dit onderzoek nog niet meegenomen (gele zone). Aanbevolen wordt om in dit deel een verkennend booronderzoek uit te laten voeren. Op basis van dit booronderzoek kan dan worden bepaald of en welk vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd. Aanbevolen wordt om in de rode zone een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren om de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten in kaart te brengen en om eventuele resten te waarderen. Op basis van dit onderzoek kan vervolgens worden besloten of er behoudenswaardige archeologische resten zijn en of deze al dan niet bewaard kunnen blijven in de bodem, of dat deze moeten worden opgegraven. Aanbevolen wordt om de blauwe zone alle graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden. De werkwijze van de begeleiding en van het proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Naar aanleiding van de bevindingen uit het bureauonderzoek is vervolgens ook een verkennend booronderzoek²³ uitgevoerd. De bevindingen uit dit onderzoek worden navolgend uiteengezet.

²³ Econsultancy (2023) Archeologisch verkennend booronderzoek Biezenakker te Ulf. Rapportnummer: 23117.001, 7 december 2023.

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan het plangebied worden ingedeeld in vier zogenaamde landschapszones grotendeels ook volgend het huidige hoogtebeeld.



Archeologisch verkennend booronderzoek Biezenakker in Uift, gemeente Oude IJsselstreek (23117.001).

Resultaten booronderzoek en ligging Landschapszones.

Legenda

Plangebied

Boring



(Deels) intact bodemprofiel



Verstoord bodemprofiel

Landschapszones



A



B



C



D

Afbeelding 37 Resultaten van het booronderzoek Bron: Econsultancy, 2023

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO-O) (zie afbeelding 37), wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om binnen het plangebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Geadviseerd wordt het vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een waardestellend proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Het doel hiervan dient te zijn de intactheid, spreiding, diepte en mate van versterking van archeologisch kansrijke niveaus in kaart te brengen en op basis daarvan inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van de voorgenomen plannen op mogelijke archeologische resten.

Aanvullend hierop is het advies het proefsleuvenonderzoek zich (in eerste instantie) te laten richten op de Landschapzones B en C, waar vooral bewoningsresten en

sporen uit landbouwsamenlevingen worden verwacht (hoge verwachting). Op basis van de resultaten van dit proefsleuvenonderzoek kan, indien daar aanleiding toe is (of en zo ja, waar en wat voor archeologische vindplaatsen (welk complextype) worden aangetroffen), gericht bepaald worden of er binnen de Landschapzones A en D nog zogenaamde watergerelateerde resten/resten uit de 'natte context' kunnen worden verwacht.

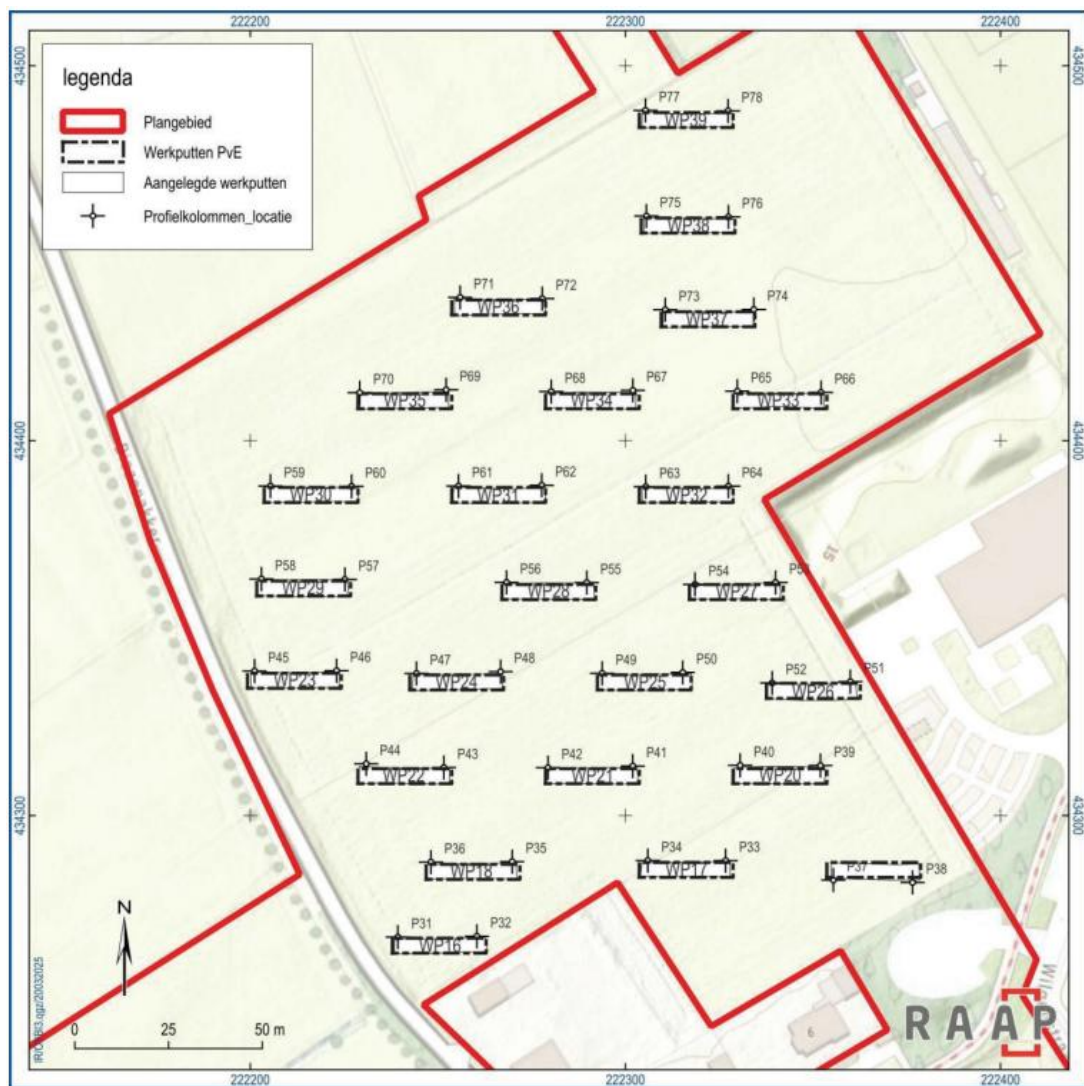
Voor het proefsleuvenonderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen²⁴ te zijn opgesteld, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Er is een goedgekeurd Programma van Eisen opgesteld welke is opgenomen in de bijlagen. Vervolgens is ook een onderzoekskader en onderzoeksopzet²⁵ opgesteld die ook te vinden zijn in de bijlagen.

Het archeologisch proefsleuvenonderzoek²⁶ is uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn verspreid over het plangebied 39 proefsleuven aangelegd met een totaal oppervlak van 3.900 m². In elke werkput is 1 vlak aangelegd in de top van de C-horizont op een diepte tussen de 13,0 m NAP en 14,5 m NAP. De diepte van het vlak varieerde tussen de 1,0 m -mv en 0,5 m -mv. Op afbeelding 38 en afbeelding 39 zijn de punten van de proefsleuven weergegeven voor de noordelijke en zuidelijke helft van het plangebied.

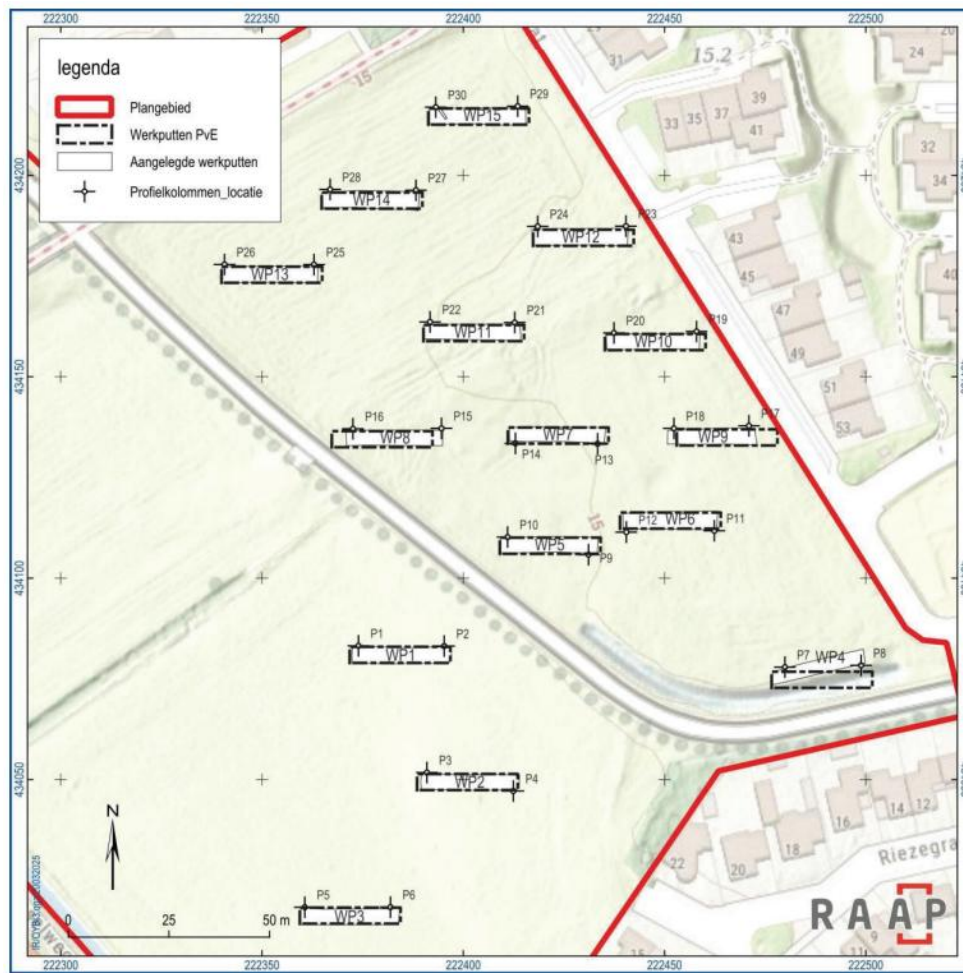
²⁴ Raap (2025) Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek plangebied Biezenakker te Ulf, gemeente Oude IJsselstreek.

²⁵ Raap (2024) Plangebied Biezenakker te Ulf, gemeente Oude IJsselstreek. Onderzoekskader en onderzoeksopzet proefsleuvenonderzoek.

²⁶ Raap (2025) Plangebied Biezenakker te Ulf, gemeente Oude IJsselstreek. Archeologisch vooronderzoek: proefsleuvenonderzoek. 5 augustus 2025.



Afbeelding 38 Overzicht van de proefsleuven en de locatie van de gedocumenteerde profielen noordelijke helft onderzoeksgebied (Bron: Raap)



Afbeelding 39 Overzicht van de proefsleuven en de locatie van de gedocumenteerde profielen zuidelijk helft onderzoeksgebied (Bron: Raap)

Bij het onderzoek is een beperkt aantal sporen en vondsten aangetroffen. De sporen dateren in de ijzertijd, nieuwe tijd en (sub)recente periode. De meeste aangetroffen sporen en vondsten duiden op agrarisch gebruik vanaf de nieuwe tijd. Enkele perceelgreppels en een sloot aan de zuidkant van het plangebied zijn te relateren aan historisch kaartmateriaal uit de 19e en 20e eeuw. Enkele paalkuiltjes horen mogelijk bij een klein schuurtje. Recentere kuilen betreffen zandwinningskuilen. Deze sporen horen niet bij een behoudenswaardige vindplaats. Aan de zuidoostkant van het plangebied, vlak bij de Wilgenstraat 45, werd een crematiegraf met een aardewerken schaalte aangetroffen. Het graf bevatte de zeer gefragmenteerde resten van een volwassene. Koolstofdatering plaatst de begraving in de midden tot late ijzertijd. Het graf maakt naar verwachting onderdeel uit van een klein grafveld. Gezien de aard van dergelijke vindplaatsen – een klein aantal graven die verspreid liggen en relatief slecht te herkennen zijn – kon bij het proefsleuvenonderzoek nog geen duidelijke begrenzing van deze vindplaats worden vastgesteld. Op basis van de waardering van de aangetroffen resten, waarbij is gekeken naar zowel de fysieke als de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats, wordt geconcludeerd dat het gaat om een behoudenswaardige vindplaats.

Advies

Geadviseerd wordt om een zone van circa 30 m rondom het aangetroffen graf te onderzoeken door middel van een opgraving. Hierbij dient vanaf het graf gezocht te worden naar de randen van het grafveld. De specifieke eisen en afspraken hiervoor dienen voor aanvang van het onderzoek in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen vastgelegd te worden. Voor de overige delen van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd en het advies luidt hier vrijgave. Als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Oude IJsselstreek wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Oude IJsselstreek (of de regioarcheologen van de Omgevingsdienst Achterhoek) hierover direct te informeren.

4.14.3 Conclusie

Er dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden rondom het aangetroffen graf. Daarnaast zal in het gebied waar nog geen proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden bij bodemwerkzaamheden nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.15 Cultuurhistorie

4.15.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.15.2 Toetsing

Binnen het besluitgebied bevinden zich geen monumentale en/of karakteristieke gebouwen. Het ligt het gebied op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de Gelderse streek Liemers (zie paragraaf 3.2.2 van deze motivering). Hieruit is gebleken dat het project rekening houdt met de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van dit landschap.

4.15.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.16 Mobiliteit en parkeren

4.16.1 Algemeen

Met voorliggende ontwikkeling worden 422 nieuwe woningen gerealiseerd binnen het besluitgebied. De bouw van de woningen zorgt voor nieuw verkeer in de wijk en op wegen en kruisingen in de omgeving van de wijk. Er is onderzoek²⁷ gedaan naar de nieuwe, te verwachten verkeerssituatie. Hierin is bekeken of er verkeersknelpunten worden verwacht als gevolg van de aanleg van de wijk. Voor Biezenakker wordt in dit onderzoek uitgegaan van een 'weinig stedelijk' gebied en 'rest bebouwde kom'.

4.16.1.1 Mobiliteit

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). In 2025 heeft de gemeente het Mobiliteitsplan Oude IJsselstreek vastgesteld. In dit plan zijn randvoorwaarden gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. Zoals het aansluiten op fietsnetwerk, geen afwikkeling van motorvoertuigen door centra van kernen, hoogwaardige parkeervoorzieningen en het voorkomen van knelpunten. De randvoorwaarden zijn meegenomen bij het opstellen van het plan.

4.16.1.2 Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangevoerd te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Oude IJsselstreek heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota parkeernormen Oude IJsselstreek 2024'.

4.16.2 Toetsing

4.16.2.1 Mobiliteit

Uit het verkeersonderzoek volgt dat de nieuwe woonwijk extra verplaatsingen genereert. Dit wordt de verkeersgeneratie genoemd. Hiervoor wordt het midden van de kencijfers ritgeneratie van het CROW genomen. Door de bouw van 422 woningen is er een verkeersgeneratie op een werkdag van 3.423 mvt/etmaal. Dit is in de drukste spits (avondspits) een toename van 340 verplaatsingen per uur, minder dan 6 per minuut. De zwaarst belaste kruising met het extra verkeer van Biezenakker is de rotonde 't Goor – Oude IJsselweg. De verzadigingsgraad neemt toe met 12% van 29% naar 41%. De gemiddelde wachttijd neemt toe met 0,8 seconde van 3,7 naar 4,5 seconde. Dit ligt ver onder de grenswaarde van de verzadigingsgraad van

²⁷ Royal Haskoning DHV (2026) Verkeersonderzoek Biezenakker., 11 maart 2026.

80% en de gemiddelde wachttijd van 50 seconde. Er zal door de ontwikkeling van Biezenakker geen probleem ontstaan op de omliggende kruispunten.

4.16.2.2 Parkeren

Zoals eerder aangegeven gaat het stedenbouwkundig plan uit van de bouw van 422 woningen. Uiteraard wordt rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernormeringen (publicatie: Parkeernormeringen Gemeente Oude IJsselstreek, maart 2024; zie bijlage 3 bij de Regels). Parkeren vindt in de basis plaats in straten, parkeerhoven tussen de woningen en op eigen terrein. Er zal een parkeerverbod zone ingesteld worden voor de wijk Biezenakker en de parkeervakken worden duidelijk gemarkeerd. Dit biedt de mogelijkheid om te handhaven op foutparkeren.

()



Afbeelding 40 Stedenbouwkundig plan Biezenakker, met de verdeling in deelgebieden (bron: SAB bewerkt door RHDHV, 2025).

Het verkeerskundig bureau (RHDHV, zie bijlage 23 bij de Motivering) heeft het stedenbouwkundig plan doorgerekend om te toetsen of het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormeringen. Het plan is verdeeld in 3 telgebieden (zie afbeelding 40), zodat de parkeerplekken evenwichtig en passend bij het beoogde programma zijn verdeeld over het gehele plan. Het stedenbouwkundig plan heeft op basis van de 422 woningen een parkeerbehoefte van 855 parkeerplekken. Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met 868 parkeerplekken, verdeeld over 680 parkeerplekken in de openbare ruimte en 188 opstelplekken op eigen terrein.

Bij de parkeercapaciteit op eigen terrein is een reductiefactor toegepast, conform de gemeentelijke telwijze (zie de eerder aangegeven publicatie parkeernormeringen). Zo tellen twee opstelplekken achter elkaar slechts als 1,5 parkeerplek mee in de parkeerbalans, omdat in de praktijk blijkt dat deze twee opstelplekken niet altijd worden gebruikt. Twee opstelplekken naast elkaar tellen wél mee als 2

parkeerplekken in de balans. Bij de aangegeven 103 opstelplekken op eigen terrein is al met deze reductiefactor rekening gehouden.

Dat betekent dat het stedenbouwkundig plan een positieve parkeerbalans kent, een overschot van 13 parkeerplekken. Deze geconstateerde overcapaciteit is volledig toe te schrijven aan de openbare ruimte. Overigens hoeft deze overcapaciteit niet daadwerkelijk gerealiseerd te worden, zolang de parkeerbalans maar nul of positief blijft.

Met deze parkeerbalans is aangetoond dat het stedenbouwkundig plan (ruimschoots) kan voldoen in de parkeerbehoefte.

4.16.3 Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.17 Omgevingskwaliteit

4.17.1 Algemeen

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goed omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

4.17.2 Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities en doelen uit de gemeentelijke omgevingsvisie (zie hiervoor paragraaf 3.4) en sluit qua stedenbouwkundig plan aan bij het dorpse karakter van Uift. Daarnaast worden de woningen binnen een groen raamwerk gerealiseerd zoals eerder beschreven in paragraaf 2.2.5, en is er voldoende ruimte aanwezig voor waterberging zoals toegelicht in paragraaf 4.10.

4.17.3 Conclusie

Het aspect omgevingskwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.18 Ontplobbare oorlogsresten

4.18.1 Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Oude IJsselstreek verschillende gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Dit betekent dat bij te verrichten werkzaamheden in de bodem, mogelijk aanwezige explosieven een reëel gevaar kunnen opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

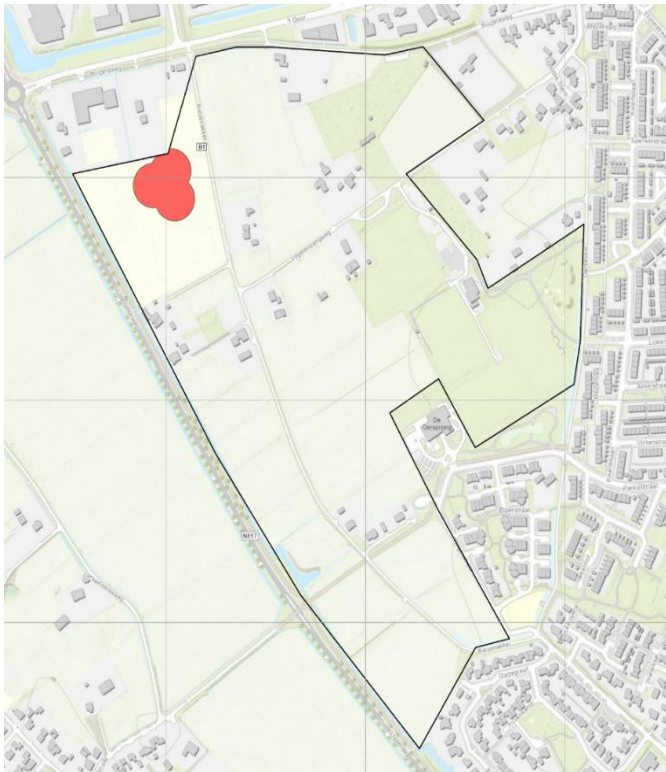
4.18.2 Toetsing

Voor het project Biezenakker in Ulft staan diverse bodemroerende werkzaamheden gepland ten behoeve van de bouw van woningen. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek.

Voor het hele besluitgebied is een vooronderzoek uitgevoerd²⁸. Hierin is aangegeven dat in het onderzoeksgebied naar alle waarschijnlijkheid ontplobbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. Vervolgens is het plangebied gedetecteerd. Op basis van het detectieonderzoek zijn de verdachte objecten 'benaderd'.

Het detectieonderzoek heeft geresulteerd in de bodembelastingkaart zoals weergegeven in afbeelding 41. De groene gebieden zijn vrijgegeven. Voor een deel van het gebied, het 'opsporingsgebied' (rood), zal er nog nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

²⁸ AVG (2023) Vooronderzoek ontplobbare oorlogsresten conflictperiode, Plangebied woningbouwlocatie Biezenakker, 20-01-2023.



LEGENDA

- Onderzoeksgebied
- Verdacht gebied:
- Handgranaten
 - Geweergranaten
 - Klein kaliber munitie
 - Geschutgranaten
 - Ontstekingsinrichtingen

Afbeelding 41 Bodembelastingkaart (Bron AVG januari 2023)

Dit nadere onderzoek is uitgevoerd²⁹. In navolgende alinea worden de conclusie besproken.

Het opsporingsgebied ter grootte van 6.925 m² (zie afbeelding 42) is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot 2,00 m -mv (ca. 12,20 m +NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd. Aangetroffen strategisch schroot zijn overgedragen aan de EOD Defensie. Overdracht vond plaats op de projectlocatie "Ulft – Biezenakker" en zijn door de senior deskundige gecoördineerd. AVG Explosieven Opsporing Nederland verklaart dat er, met de gebruikte onderzoeksmethode, verder geen verdachte objecten zijn waargenomen in het onderzochte gebied. Het onderzochte gebied wordt gevrijwaard van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd. AVG Explosieven Opsporing Nederland kan niet garanderen dat na afronding van dit onderzoek door eventueel grondverzet c.q. ontwikkelingen alsnog ontplofbare oorlogsresten in het gevrijwaarde gebied

²⁹ AVG (2023) Nader onderzoek explosieven opsporing Ulft, Biezenakker. Kenmerk: 140000420-PVO-01, 12 december 2023.

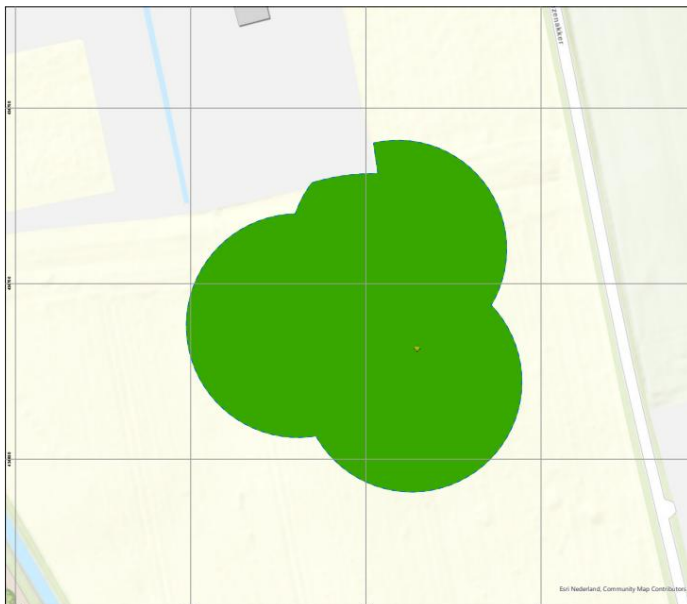
terecht komen. AVG Explosieven Opsporing Nederland zendt een afschrift van dit proces-verbaal van oplevering aan de gemeente Oude IJsselstreek.



Afbeelding 42 Kaart opsporingsgebied met het verdacht gebied omkaderd in blauw (Bron: AVG)

4.18.3 Conclusie

Het onderzochte gebied wordt gevrijwaard van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd. Op afbeelding 43 is het vrijgavegebied weergegeven.



Afbeelding 43 Vrijgavekaart (Bron: AVG Explosieven opsporing)

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ontplofbare oorlogsresten geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-Omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan (Tijdelijk alternatieve maatregel). TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken

De regels zijn onderverdeeld in zeven hoofdstukken:

- 1 Inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten);
- 2 Specifieke regels over functies (voorheen: Bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels over functies;

- 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten (voorheen dubbelbestemmingen);
- 5 Aanlegactiviteiten;
- 6 Financiële bepalingen, kostenverhaalsregels;
- 7 Overgangsregels.

5.3 Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Toepassingsbereik (artikel 1);
- Begrippen (artikel 2);
- Meten en rekenen (artikel 3).

In artikel 1 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

5.4 Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het besluitgebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Gebruiksactiviteiten: zo nodig een nadere omschrijving van de toegestane functies
- Bouwactiviteiten: alle regels waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.) en eventuele mogelijkheden om daarvan af te wijken ;

De volgende functies maken onderdeel uit van het plan:

- Groen
- Tuin
- Verkeer en verblijfsgebied
- Woongebied

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en plantsoenen, parkeren, geluidwerende voorzieningen, voet- en fietspaden, „ daar waar aanduid, behoud en versterken van natuurwaarden, culturele kunstwerken en speelvoorzieningen, civieltechnische kunstwerken en ontmoetingsplekken, ondergrondse containers, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair, en (bouwwerken ten behoeve van) nutsvoorzieningen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een ontsluitingsweg is toegestaan op de locatie waar deze aangeduid is.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, wegen, paden, erfafscheidingen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Verkeer en verblijfsgebied

De voor 'Verkeer en verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en pleinen, voet- en fietspaden, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en civieltechnische kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, ontmoetingsplekken en straatmeubilair, ondergrondse containers, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepsactiviteiten. Ook zijn tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen niet meer dan 422 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a het aantal sociale huurwoningen niet minder mag bedragen dan 41 woningen;
- b het aantal middenhuurwoningen niet minder mag bedragen dan 11 woningen;
- c het aantal goedkope koopwoningen niet minder mag bedragen dan 76 woningen;
- d het aantal betaalbare koopwoningen niet minder mag bedragen dan 131 woningen.

Op de kaart is aangegeven waar woningen aaneengebouwd, twee-aaneen, rug-aan-rug, gestapeld of vrijstaand gebouwd mogen worden. Op veel locaties zijn meerdere woningtypen mogelijk. Per bouwveld is het maximum aantal woningen aangegeven. Tevens zijn er locaties voor 'Particulier opdrachtgeverschap' aangegeven. Hier moeten de woningen door een particulier of een groep van burgeres ontwikkeld worden.

Voor een deel van de woningen is een hogere geluidsbelasting toegestaan. Er zal nog wel aangetoond moeten worden dat aan de binnenwaarde voldaan zal worden.

5.5 Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

In dit hoofdstuk zijn diverse algemene regels zoals aanvraagvereisten opgenomen en regels ten aanzien van parkeren, beeldkwaliteit en het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen.

Parkeerregeling

In de parkeerregeling is de Nota parkeernormen van de gemeente van toepassing verklaard.

(Beeld)kwaliteit

Om tot de gewenste kwaliteit binnen het te realiseren woongebied te komen is er een Beeldkwaliteitsplan, Inrichtings- en beplantingsplan en Programma van eisen openbare ruimte als toetsingskader opgenomen.

Sputten van gewasbeschermingsmiddelen

Er is een verbod op het spuiten van bestrijdingsmiddelen opgenomen.

5.6 Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen ter bescherming van een rioolleiding en archeologische waarden.

Rioolleiding

Door het gebied ligt een rioolleiding. Er zijn regels opgenomen ter bescherming van deze leiding.

Archeologische waarden

Er zal middels onderzoek aangetoond moeten worden dat de archeologische waarden niet (onevenredig) worden aangetast door bouwwerkzaamheden of andere werkzaamheden in de bodem. Er heeft al wel archeologisch onderzoek plaatsgevonden maar op basis hiervan wordt proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

5.7 Hoofdstuk 5 Aanlegactiviteiten

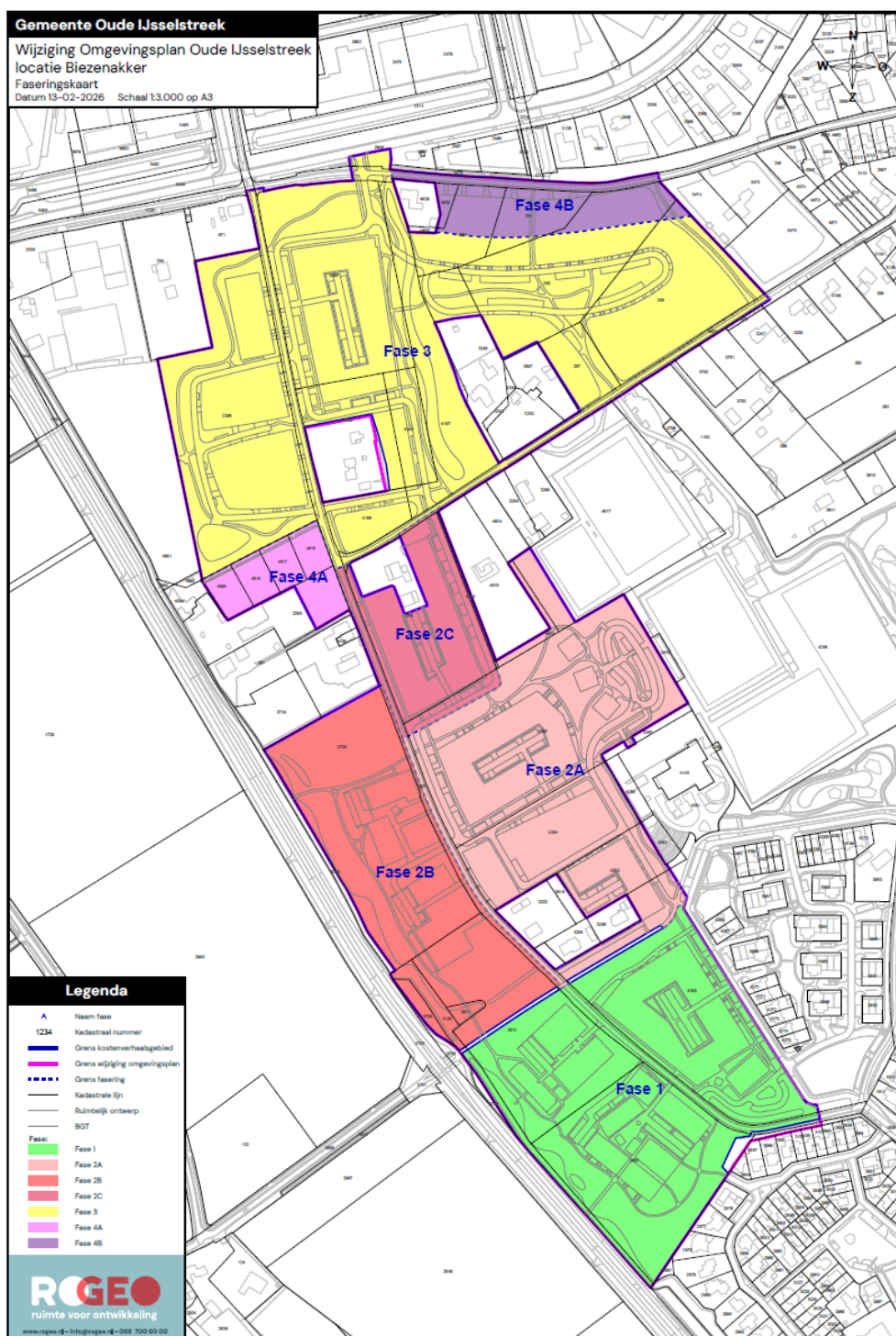
In hoofdstuk 5 is worden eisen gesteld aan bouw- en woonrijp maken van de gronden. Hierin is de toetsing aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en het Beeldkwaliteitsplan opgenomen.

5.8 Hoofdstuk 6 Financiële bepalingen en kostenverhaalsregels

Met de regels in hoofdstuk 6 is het kostenverhaal gewaarborgd. Waarbij ook het aantal woningen per prijs categorie is vastgelegd en de fasering van de ontwikkeling.

Artikel 21, Fasering

De gemeente acht het van belang een volgorde aan te brengen in de ontwikkeling van de locatie Biezenakker door een indeling en aantal (Fasen) te hanteren, zoals aangegeven in de Faseringskaart, bijlage 25 en verkleind op figuur 1 hierna. Het betreft de deelgebieden Fase 1, 2, 3 en 4 waarbij voor de Fasen 2 en 4 de onderverdeling geldt van Fase 2a, 2b en 2c respectievelijk 4a en 4b.



Figuur 1: Faseringskaart

Ook wordt een fasering qua tijd gehanteerd. Deze is vastgelegd met de hierna opgenomen faseringstabel:

Tabel 1 Faseringstabel

Fase	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning bouwen	Woonrijp maken
1	2026-2028	2027-2028	2028-2029
2a en 2b	2028-2029	2028-2029	2029-2031
2c	2028-2029	2030-2030	2029-2031
3	2030-2033	2031-2034	2034-2035
4a en 4b	2026-2033	2026	2034-2035

In deze tabel is het belang van de voortgang weergegeven: de planning c.q. tijdsfasering van bouwrijp maken, van verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en van woonrijp maken.

De redenen voor deze indeling in deelgebieden en de volgorde en tijdsfasering zijn de volgende:

1. De gemeente heeft, vanuit haar woningbouwopgave, haast met de voortgang van de ontwikkeling ten aanzien van het bouwrijp maken en van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen; dit om te komen tot de spoedige beschikbaarheid van woningen;
2. De bedoelde woningbouwopgave gaat uit van de oplevering van een aantal woningen per jaar (met enige bandbreedte) en het opnamevermogen van woningen op de woningmarkt. Om die reden is er gekozen voor een fasering in de tijd, verdeeld over logisch met elkaar samenhangende deelgebieden binnen het kostenverhaalsgebied: de genoemde fasen. De gemeente acht het belangrijk dat Fase 1 eerst wordt ontwikkeld, daarna Fase 2 en daarna Fase 3. Voor Fase 4 mogen meteen al vergunningen voor het bouwen worden verleend omdat het daar, op de gronden van private eigenaren, niet nodig is dat de gronden eerst bouwrijp worden gemaakt. De redenen van deze volgordes zijn dat:
 - 2.1 Een start in Fase 1 (de zuidkant van het kostenverhaalsgebied) is civieltechnisch gezien logischer dan een start in Fase 2 of Fase 3, beide meer noordelijk gelegen. Vanuit Fase 1 kan worden aangesloten op bestaande civieltechnische voorzieningen. Een start in Fase 1 is daarom efficiënter dan een start in Fase 2 en/of 3. Ook is het stedenbouwkundig gezien van belang te starten met Fase 1, omdat daarmee meteen in het begin van de ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande bebouwing;
 - 2.2 bovendien is de gemeente eigenaar van de gronden van Fase 1 en Fase 2a zodat er een waarborg is voor directe start van het bouwrijp maken en bouwen; de gemeente is daarvoor niet afhankelijk van de eventuele instemming van de private partijen die gronden in eigendom hebben in fase 2b en Fase 3. Voor de ontsluitingen van Fase 1 is de gemeente niet afhankelijk van instemming van private eigenaren of van overeenstemming tussen private eigenaren. De

aanwezigheid van meerdere private partijen als grondeigenaar in de Fasen 2b en 2c en 3 maken dat een start in Fasen 2a, 2b, 2c en 3 onnodig lang kan duren; daarentegen is in Fase 1 geen sprake van wachttijd;

- 2.3 in Fase 1 kunnen, vanwege de eigendomspositie van de gemeente, ook substantiële hoeveelheden groen en waterberging worden aangelegd;
- 2.4 terwijl er gewerkt wordt aan het bouwrijp maken en bouwen in Fase 1 kan de tussenliggende tijd benut worden om met de eigenaren van de Fasen 2b, 2c en 3 tot overeenstemming te komen over de tijdige voortgang van de ontwikkeling (binnen de periodes van de faseringsregel), of anders over de verwerving van deze gronden en zo nodig de onteigening ervan.

2.5

- 3. De indeling in tijdsvakken van de hiervoor opgenomen faseringstabel is ingegeven door het proces van a) bouwrijp maken van de gronden voor bebouwing en van gronden voor de aanleg van wegen en riolen, b) verlenen van de vergunningen voor het bouwen en c) de resterende (afrondende) inrichting van de openbare ruimte. Voor elk van de Fasen zijn tijdvakken (met kalenderjaren) opgenomen. Daarmee geeft de gemeente de haast van de beoogde voortgang (de planning) aan van de woningbouwopgave. Met deze planning geeft de gemeente dan ook aan wat de vorm van planuitvoering is die zij in het publieke belang nodig acht. Als private partijen mogelijkheden hebben om tot zelfrealisatie van uitgeefbare gebieden over te gaan zullen zij bereid moeten zijn binnen deze tijdsvakken te realiseren. Als zij daar niet toe bereid blijken te zijn zal de gemeente minnelijke pogingen doen tot verwerving van deze gronden en - als die pogingen binnen afzienbare tijd niet slagen – overgaan tot onteigening.

Deze fasering in de tijd hangt ook samen met de afhankelijkheden die voor de ontwikkeling van Biezenakker van belang zijn.

- 1 Zo geldt dat vergunningen voor het bouwen niet eerder mogen worden verleend dan het beginjaartal voor zulke vergunningen in de faseringstabel. De achterliggende reden is dat de gronden (met uitzondering van de Fasen 4a en 4b) eerst bouwrijp moeten zijn gemaakt voordat er vergunningen voor het bouwen mogen worden verleend (zoals aanleg riolering om woningen op de riolering te kunnen aansluiten).
- 2 De gronden van Fase 2c mogen niet eerder bouwrijp worden gemaakt dan de gronden van Fase 2b en 2c. De waterberging behorende bij Fase 2a en Fase 2b (zoals met de aanduiding 'water' aangegeven op de Grondgebruikskaart (ook wel aangeduid als Ruimtegebruikskaart) aan de westzijde van deze Fasen), zal eerst moeten zijn gerealiseerd voordat in Fase 2c mag worden gebouwd. Met 'waterberging' wordt hier bedoeld op wat het Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan aangeeft op punt van waterberging in relatie tot het gehele watersysteem. Het Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan bevat de randvoorwaarden, ontwerpprincipes en uitgangspunten voor de technische

uitwerking van het stedelijk watersysteem. Het plangebied is integraal getoetst. De benodigde bergingscapaciteit wordt binnen het gehele plangebied gerealiseerd en niet per Fase of bouwveld. Voor Fase 2c betekent dit dat er nog niet gebouwd mag worden voordat de waterberging behorende bij Fasen 2a en 2b is gerealiseerd. De reden hiervan is dat Fase 2c niet zelf kan voorzien in de benodigde waterberging die nodig is voor deze Fase.' Dit geldt eveneens voor de gronden van Fase 3 voor wat betreft de waterberging zoals met de aanduiding 'water' is aangegeven op de Grondgebruikskaart. Daar moet binnen Fase 3 de waterberging worden gerealiseerd. En het geldt ook voor Fase 4b. Daar moet, voorzover het de gronden betreft die op de Eigendommenkaart zijn aangeduid als eigenaar 5, binnen Fase 3 eerst de waterberging worden gerealiseerd, zoals met de aanduiding 'water' is aangegeven op de Grondgebruikskaart. Een uitzondering op die laatste regel geldt als op de gronden van eigenaar 5 zelf de nodige waterberging kan worden gerealiseerd. Als dat op die gronden kan, kunnen vergunningen voor het bouwen op die gronden daarna worden verleend.

- 3 Verder is het niet gewenst dat er teveel woningen in korte tijd tegelijk op de markt worden gebracht. Het bieden van mogelijkheden voor volkshuisvesting is gebaat bij geleidelijkheid. Bovendien geldt dat, als er veel woningen tegelijk op de markt gebracht zouden kunnen worden, dit een drukkend effect heeft op de potentiële grondopbrengsten. Daardoor zou de financiële haalbaarheid onder druk komen te staan (terwijl er bij aanvang qua kostenverhaal reeds sprake is van macro-aftopping). Om die reden is er een bepaling opgenomen dat er eerst 60% van de woningen moet zijn opgeleverd (met voltooiingsverklaring) in Fase 1 voordat er in Fase 2 vergunningen voor het bouwen mogen worden verleend en vervolgens dat eerst 60% van de woningen moet zijn opgeleverd (met voltooiingsverklaring) in Fase 2 voordat er in Fase 3 vergunningen voor het bouwen mogen worden verleend. Bij een keus voor 60% wordt verwacht dat de bouwstroom ongehinderd kan overlopen eerst van Fase 1 naar Fase 2 en vervolgens van Fase 2 naar Fase 3. De hoeveelheden te bouwen woningen in de Fasen 4a en 4b zijn dusdanig klein dat hiervan geen verstorend effect wordt verwacht op het aanbod van woningen in een andere Fase en evenmin op de grondopbrengsten van de andere Fasen.

Verwerving

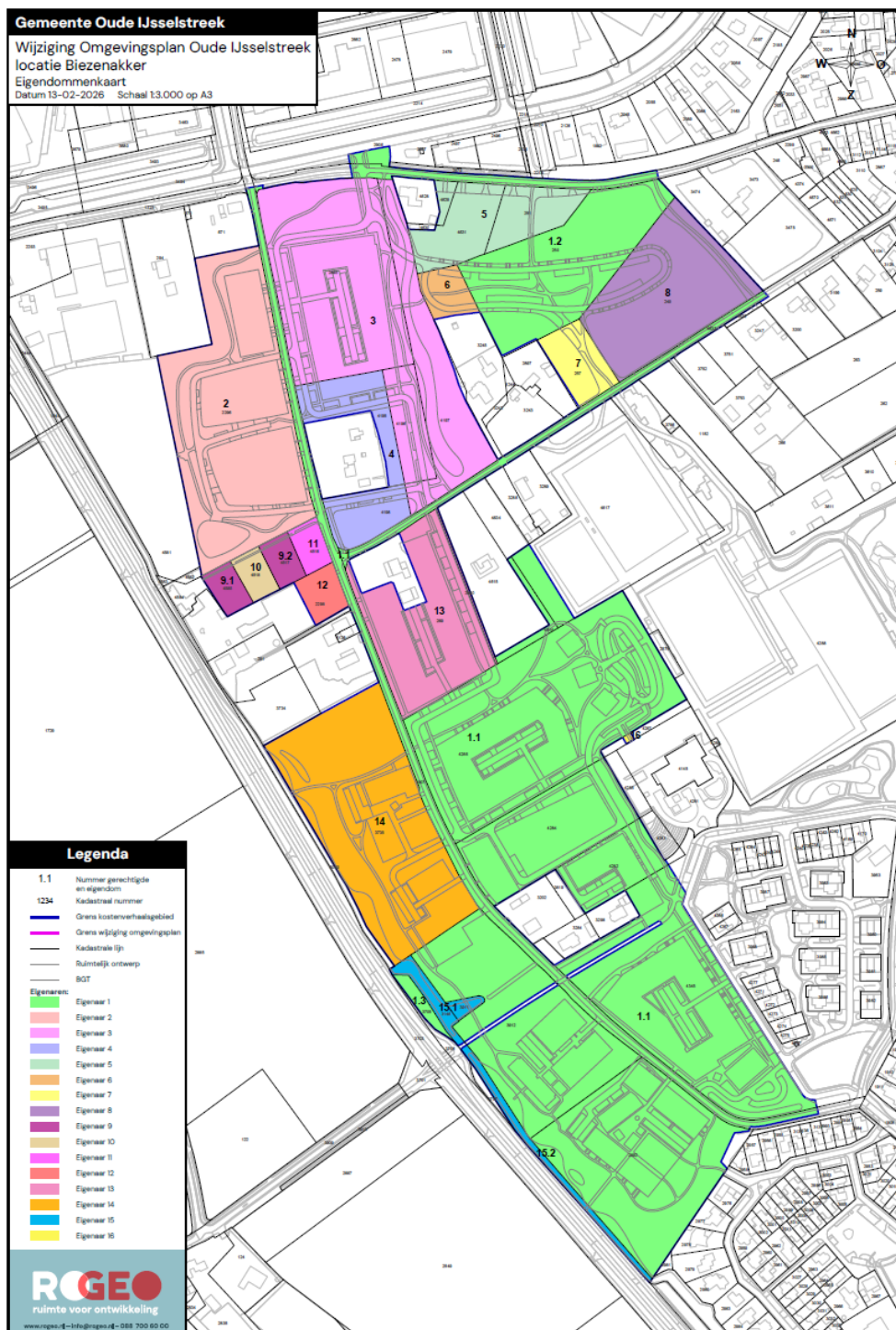
Vanwege de hiervoor bedoelde sturing op de voortgang wenst de gemeente de eigendommen te verwerven zoals deze zijn aangegeven op Verwervingskaart, bijlage 29 en hierna weergegeven met figuur 5. Op deze kaart zijn alle gronden aange-merkt als te verwerven met uitzondering van die gronden die reeds eigendom van de gemeente zijn. De redenen voor deze beoogde verwervingen zijn de volgende:

- *Verwerving gronden voor de openbare ruimte*: de Ruimtegebruikskaart (bijlage 26, hierna weergegeven met figuur 2), de Eigendommenkaart (bijlage 27, hierna weergegeven met figuur 3) en ook de Verkavelingskaart met woningcategorieën (bijlage 28, hierna weergegeven met figuur 4) laat zien dat en hoe het voorziene grondgebruik de eigendommen doorsnijdt. Daardoor is het niet mogelijk de

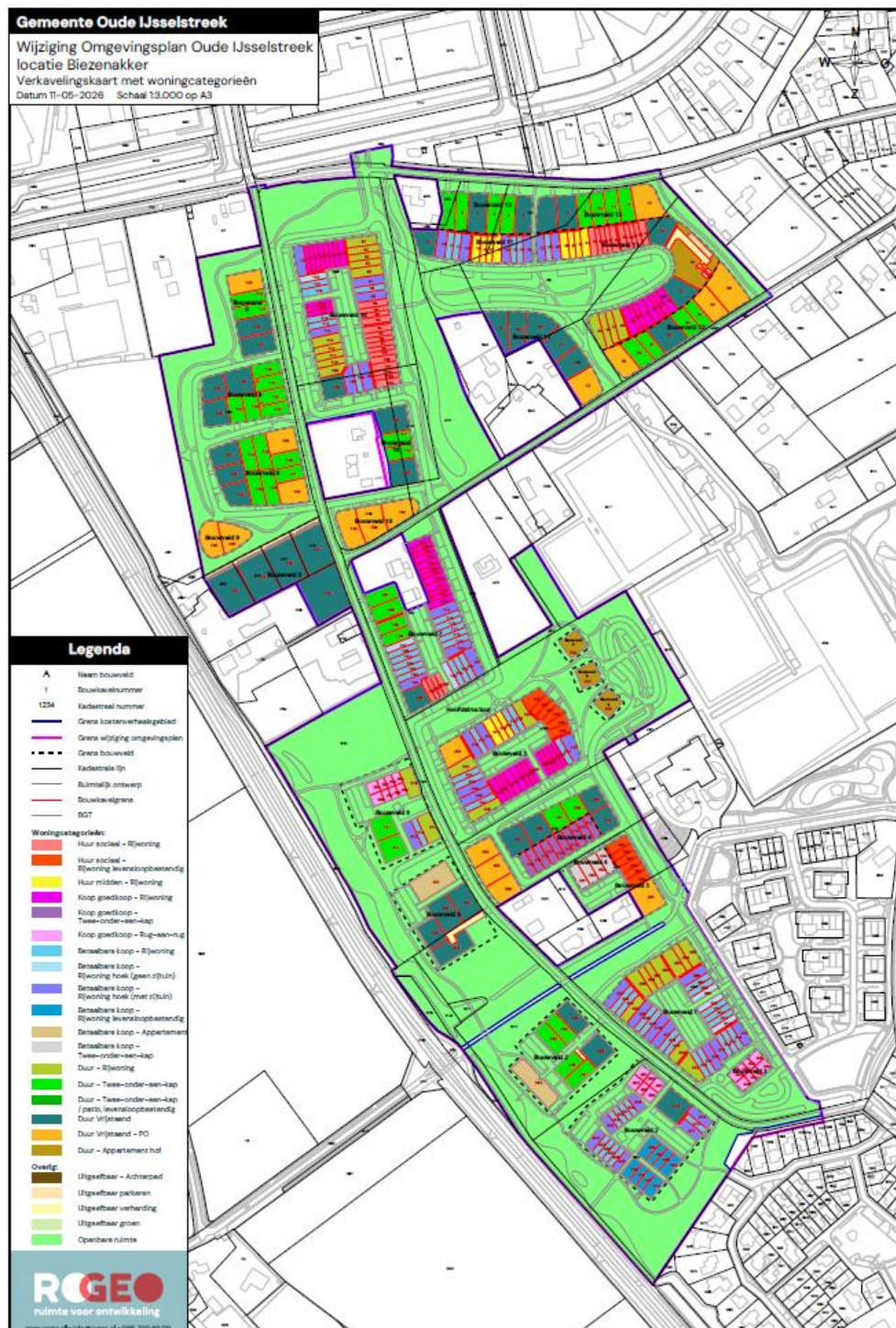
inrichting met openbare voorzieningen, zoals aangegeven op deze kaarten, te realiseren zonder dat de eigendommen ervan in één hand zijn. De gemeente wenst de aanleg van deze voorzieningen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Daarnaast geldt zoals gezegd het argument van de sturing op de voortgang waarvoor de gemeente een planning voor de ontwikkeling van het gebied hanteert (zoals vastgelegd in de periodes in de faseringsregel). Door uitvoering in één hand, die van de gemeente (feitelijk: in opdracht van de gemeente), is niet alleen de uitvoering zelf verzekerd, maar ook de tijdige uitvoering. De uitvoering in één hand is verder van belang vanwege eenheid in regie en vanwege kostenefficiency. Wanneer het grondgebruik, zoals aangegeven op de genoemde kaarten wordt afgezet tegen de indeling in deelgebieden en de fasering volgens de faseringsregel met de Faseringskaart (bijlage 25), wordt extra duidelijk dat zelfrealisatie door private partijen van de integrale aanleg van openbare voorzieningen niet mogelijk is. Voor zover minnelijke verwerving met het oog op de genoemde planning niet tijdig slaagt zal de gemeente gebruik maken van het middel van onteigening. Voor de gronden van het Waterschap (eigenaar 15 op de Eigendommenkaart) geldt een uitzondering omdat de gemeente de verwachting heeft toestemming van het Waterschap te verkrijgen om op die gronden waterbergende voorzieningen aan te leggen. Wanneer dit aangelegd is, blijven deze gronden eigendom van het Waterschap met het oog op het beheer. Afbeeldingen van de Grondgebruikskaart, van de Eigendommenkaart en van de Verkavelingskaart met woningcategorieën zijn hierna opgenomen:



Figuur 2: Ruimtegebruikskaart



Figuur 3: Eigendommenkaart



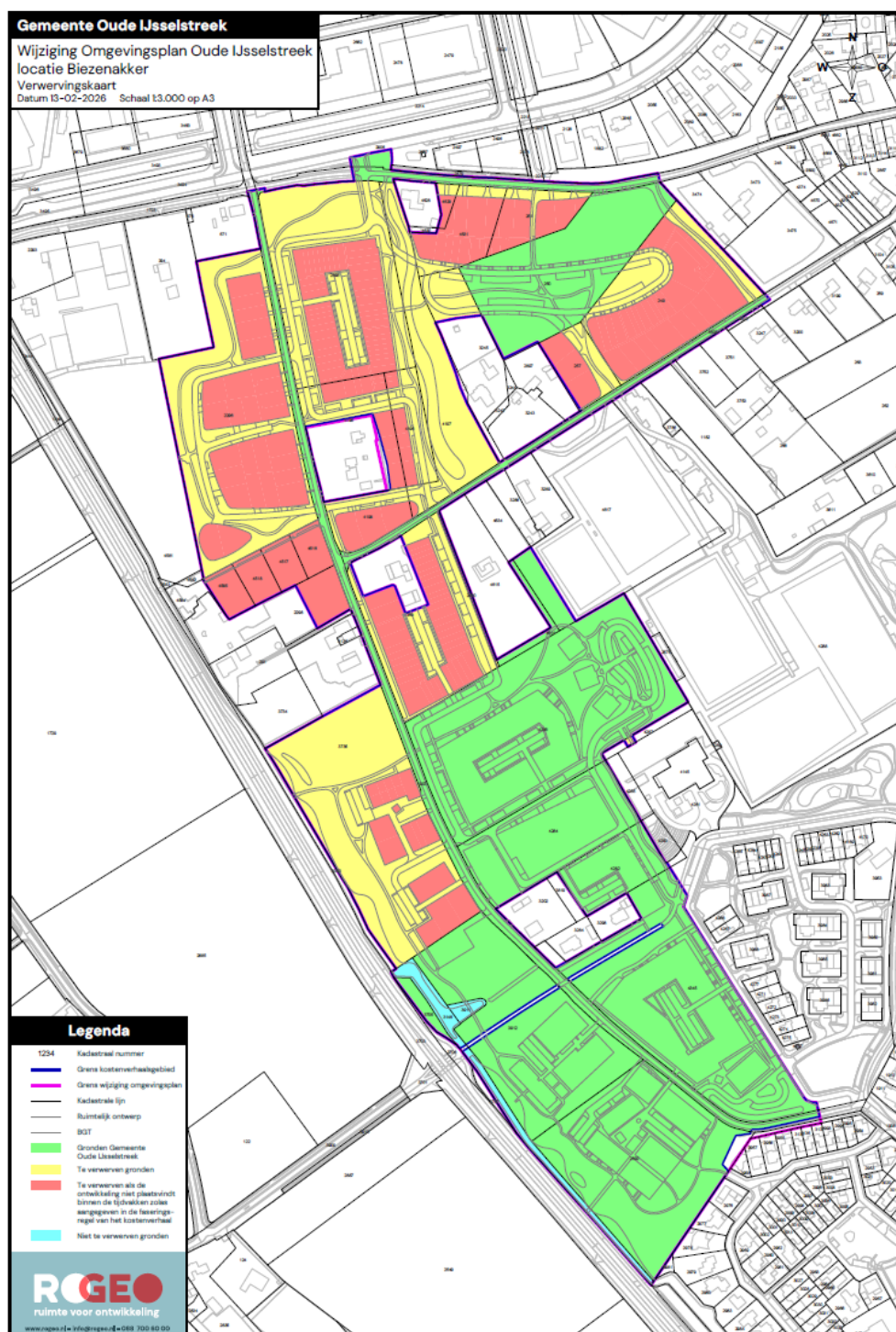
Figuur 4: Verkavelingskaart met woningcategorieën

- *Vererving uitgeefbare delen:* aan de hand van de Verkavelingskaart met woningcategorieën (bijlage 28), wordt duidelijk dat er ook voor wat betreft de uitgeefbare delen sprake is van versnippering en doorsnijding van eigendommen. De situatie is denkbaar dat een eigenaar wel wil realiseren binnen de planning van de genoemde faseringsregel, maar dat dit niet lukt omdat de eigenaar niet voldoende aaneengesloten gronden heeft om bouwrijpe grond voor de op deze kaart aangeduide woonkavels uit te geven en dat een eigenaar er niet in slaagt

overeenstemming te bereiken met de aangrenzende eigenaar. De gemeente acht het ongewenst dat de ontwikkeling dan vertraagd zou worden door gebrek aan overeenstemming tussen twee of meer private partijen (eigenaren 3 en 4 in Fase 3) of tussen private partij en gemeente (gemeente en eigenaren 5 en 8 in Fase 3), zie Eigendommenkaart, bijlage 27. In zulke situaties wil de gemeente de gronden van de betreffende kavels verwerven, zo nodig door middel van onteigening.

- Ook los van doorsnijding van kavels door verschillende eigendommen is het denkbaar dat de eigenaren, ook als ze wel bouwrijpe grond voor de op deze kaart aangeduide woonkavels kunnen uitgeven, maar desondanks niet gaan ontwikkelen (lees: geen omgevingsvergunningen voor bouwen aanvragen en vervolgens gaan bouwen) binnen de termijnen zoals opgenomen in de fase-ringsregel. Mocht het aannemelijk worden dat die periodes niet gehaald gaan worden dan wil de gemeente de gronden verwerven en bijtijds het instrument van onteigening inzetten als verwerving op minnelijke wijze niet slaagt.

De te verwerven percelen zijn aangegeven op de Verwervingskaart, (bijlage 29 en hierna weergegeven met figuur 5).



Figuur 5: Verwervingskaart

Artikel 22 Algemene kostenverhaalsregels

Algemeen

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalsplichtige activiteiten die profijt hebben hiervan. Kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het betreft:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Op grond van artikel 13.12 is het verboden een kostenverhaalsplichtige activiteit uit te voeren voordat de kostenverhaalsbijdrage betaald is. Betaling vindt plaats op grond van een kostenverhaalsbeschikking, welke aangevraagd moet worden door degene die een bouwactiviteit wil starten.

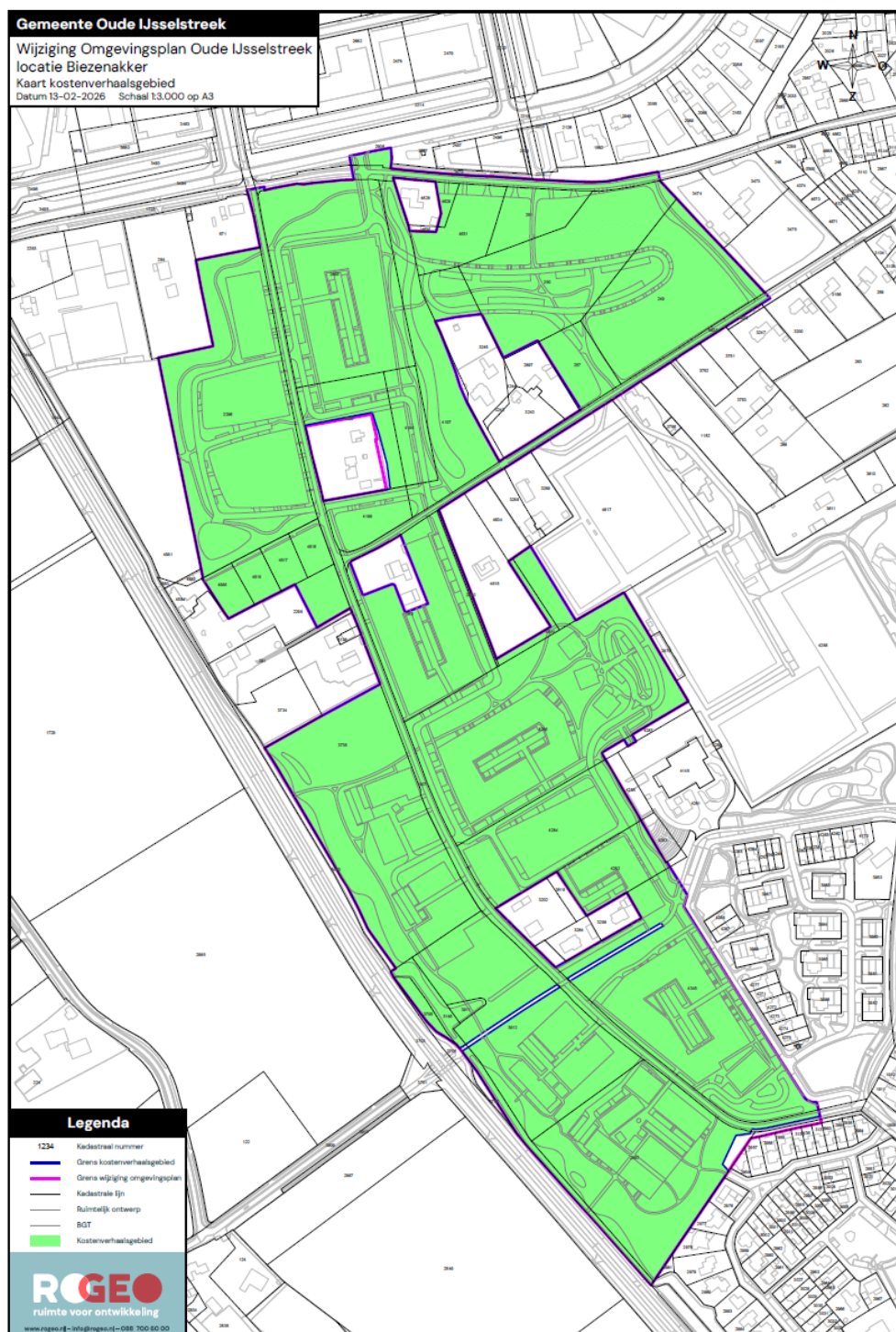
Als het kostenverhaal voor het betreffende kostenverhaalsgebied niet verzekerd is door gemeentelijke gronduitgifte of door anterieure overeenkomsten met private partijen die zeggenschap hebben over de grond (hierna: eigenaren), dient de gemeente in het omgevingsplan het kostenverhaalsgebied aan te wijzen en daar kostenverhaalsregels aan te verbinden. Deze kostenverhaalsregels leiden tot een berekening van kostenverhaalsbijdragen voor eigenaren in het betreffende gebied door die bijdrage *bruto* te bepalen. Als een eigenaar de bouwactiviteit wil starten moet hij, zoals gezegd, een kostenverhaalsbeschikking vragen. De gemeente bepaalt de bijdrage dan *netto*. (zie verder de toelichting op artikel 22.2).

Ad artikel 22.1 Kostenverhaalsgebied

Voor de ontwikkeling van Biezenakker zijn kostenverhaalsregels opgesteld. Deze regels zijn gekoppeld aan het gebied 'kostenverhaalsgebied', zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Het kostenverhaalsgebied volgt de afbakening van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd. Het omvat alle gronden waar bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt en alle gronden waar openbare ruimte wordt aangelegd of aangepast.

Een afbeelding van het kostenverhaalsgebied is hierna opgenomen in figuur 6:



Figuur 6: Afbeelding kostenverhaalsgebied

Enkele delen van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd zijn niet in het kostenverhaalsgebied opgenomen: de witte vlekken op vorenstaande afbeelding. Op deze delen worden geen extra of andere bouwmogelijkheden geboden zodat op deze plekken geen sprake is van aangewezen bouwactiviteiten in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit, geen openbare ruimte en er worden ook geen bouwactiviteiten mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

Ad artikel 22.2 Aanvraag kostenverhaalsbeschikking

Degene die wil bouwen op een plek die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied is aangewezen als een kostenverhaalsplichtige activiteit, dient voordat wordt gestart met de uitvoering de kostenverhaalsbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente.

Daartoe moet, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalsbeschikking aangevraagd worden, als er geen kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.

Om die beschikkingsaanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente ten minste de gegevens nodig die genoemd zijn in het artikel aanvraag kostenverhaalsbeschikking:

- Ad a: een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalsplichtige activiteiten is nodig opdat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalsregel voor het betreffende kostenverhaalsgebied nog actueel is.
- Ad b: de gemeente moet weten welke locatie (welk eigendom) het betreft. Op grond van het artikel 'Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten' (artikel 22.13) wordt er een kostenverhaalsbijdrage per eigendom berekend. Het is denkbaar dat een eigenaar niet in één keer voor de hele eigendom een kostenverhaalsbeschikking vraagt. Er wordt bij die aanvraag dan wel voor de hele eigendom een kostenverhaalsbijdrage berekend. Wanneer een eigenaar later voor dezelfde eigendom dan verder wil gaan met bouwen (en een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt) moet de gemeente kunnen vaststellen dat het een eigendom betreft waarvoor al het hele berekende bedrag van de kostenverhaalsbijdrage in rekening is gebracht (en betaald).
- Ad c: op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalsbijdrage. Op het bedrag daarvan worden in mindering gebracht a) de inbrengwaarden van de gronden waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt gevraagd en b) de kosten die de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking heeft gemaakt. Het gaat daarbij om de kosten die zijn gemaakt tot het moment van de aanvraag van de beschikking. En het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan. Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet teveel kosten in mindering worden gebracht, dient de aanvrager de facturen ervan te overleggen bij de aanvraag. Om die facturen te kunnen controleren moeten de opgevoerde kosten passen bij de indeling van de SSK-raming, bijlage 32 bij deze motivering en bijlage 10 bij de Regels.

Ad artikel 22.3 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen

Kosten die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgetrokken van de bruto-kostenverhaalsbijdrage.

Veelal zullen dat kosten die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd bouwrijp te maken. Dat wil nog niet zeggen dat in alle gevallen op die kavel(s) dan alle kosten steeds al gemaakt zullen zijn op het moment dat de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd. Het is denkbaar dat dit (voor een deel) na dat aanvraagmoment plaatsvindt. De kosten zijn evenwel wel verdisconteerd in de raming van de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage. Als dit latere deel niet wordt gecorrigeerd met een aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage, dient er later nog een correctie plaats te vinden. Dat kan op basis van deze vergoedingsregeling. Het is ook mogelijk dat een aanvrager, behalve kosten op de eigen bouw-kavel(s), ook kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte. De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage, want die beschikking is dan al verleend. Ook hiervan geldt dat de kosten van de inrichting van de openbare ruimte wel zijn geraamd in de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage.

Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager de bedoelde kosten van bouwrijp van de eigen bouw-kavel(s) en/of van de inrichting van de openbare ruimte tweemaal betalen, eenmaal via de kostenverhaalsbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit artikel een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten. Om dezelfde reden dienen de kosten waarvoor het verzoek om vergoeding wordt gedaan, te passen bij de indeling van de SSK-raming, bijlage 10 bij de regels.

Ad artikel 22.4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Op grond van artikel 13.20 lid 4 van de Omgevingswet kan een belanghebbende de gemeente verzoeken om een eindafrekening als er minstens vijf jaren zijn verstreken na betaling van de verschuldigde geldsom (het bedrag van de kostenverhaalsbeschikking). Dit wordt ook wel tussentijdse afrekening genoemd. Voor de betreffende belanghebbende geldt dit dan als eindafrekening. De betekenis van dit artikel is dat, als de gemeente verzoeken om een tussentijdse afrekening verspreid over een kalenderjaar ontvangt, zij niet steeds per verzoek de herberekeningen hoeft te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandelmoment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

Ad artikel 22.5 Eindafrekening en indieningsvereisten verzoek om eindafrekening

In lid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening zoals hiervoor beschreven. In dit artikel gaat het om een ambtshalve eindafrekening, dus niet op een (tussentijds) verzoek van de houders van kostenverhaalsbeschikkingen. Omdat zij reeds een eindafrekenbesluit (op hun verzoek) hebben gekregen, wordt voor hen niet opnieuw een eindafrekenbesluit genomen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalsbeschikking niet teveel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder.

De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijke kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht heeft op terugbetaling als het herberekende bedrag meer dan 5% lager blijkt te zijn dan het betaalde bedrag. De ontvanger krijgt dan het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente. De in dit artikel genoemde rente betreft de gemeentelijke rekenrente (zoals opgenomen in de tabel met rekenuitgangspunten/parameters van artikel 22.10). Met andere woorden: als er in het totaalopzicht een meevaller is komt die met een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft, ook volgens de Omgevingswet, de houder van de kostenverhaalsbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met lid 1 van dit artikel van uitgaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn. Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalsbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in lid 2 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo'n terugbetaling.

Ad artikel 22.6 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaal voor het kostenverhaalsgebied Biezenakker gaat de gemeente uit van een integrale gebiedsontwikkeling en om die reden kiest de gemeente voor een kostenverhaalsmodel met tijdvak (artikel 13.14 Omgevingswet). Hoe de gemeente dat ziet wordt verwezen naar de Motivering op de fasering, de voortgang (bij de Regels over fasering en koppeling) en de beoogde verwerving van gronden in het gebied. Voor het kostenverhaalsgebied gaat de gemeente, ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregel in het

omgevingsplan voor het kostenverhaalsgebied uit van een periode van tien jaren tot afronding (gerekend vanaf 1-1-2026). De gemeente is reeds enige tijd bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Voor het netto-contant berekenen van kosten en opbrengsten is gerekend met prijspeildatum 1 januari 2025 en voor het bepalen van het tijdvak is gerekend met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit is genomen tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op dit kostenverhaalsgebied. Daarmee wordt bedoeld op het eerste besluit tot wijziging van het omgevingsplan waardoor een kostenverhaalsregel voor dit kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan is opgenomen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met de jaren zoals opgenomen in de faseringstabel.

Met de aanduiding 'eerste besluit' wordt bedoeld op de mogelijkheid dat de gemeente de kostenverhaalsregel kan herzien door een besluit tot wijziging van het omgevingsplan op dit punt. Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalsbijdrage. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerde zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt).

Ad artikel 22.7 Opbrengsten

De opbrengsten voor de kavels zijn geraamd op de bedragen van onderstaande tabellen:

Tabel 1a Grondopbrengsten per eenheid van een uitgiftecategorie

Woningcategorie	Som van Aantal	Grondprijs per woning
Sociale huur - Rijwoning	29 €	22.056
Sociale huur - Rijwoning levensloopbestendig	12 €	22.056
Midden huur - Rijwoning	11 €	39.378
Koop goedkoop - Rijwoning	44 €	32.790
Koop goedkoop - Rijwoning rug-aan-rug	22 €	32.790
Koop betaalbaar - Rijwoning	57 €	56.144
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek met zijtuin	36 €	87.211
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek zonder zijtuin	6 €	56.144
Koop betaalbaar - Rijwoning levensloopbestendig	8 €	63.927
Appartementen - Betaalbare koop	20 €	47.746
Koop duur - Rijwoning	29 €	75.236
Koop duur - Twee-onder-eenkap	40 €	80.051
Koop duur - Vrijstaand	41 €	171.552
Appartementen - Duur hof	35 €	83.817
Koop goedkoop tweekapper	10 €	47.046
Koop betaalbaar tweekapper	4 €	73.316
Koop duur - Vrijstaand - PO	18 €	174.744
Totaal opbrengsten	422 €	30.904.887

Tabel 1b Grondopbrengsten voor het totaalaantal per uitgiftecategorie

Woningcategorie	Som van Aantal	Grondopbrengsten nominaal
Sociale huur - Rijwoning	29 €	639.638
Sociale huur - Rijwoning levensloopbestendig	12 €	264.678
Midden huur - Rijwoning	11 €	433.160
Koop goedkoop - Rijwoning	44 €	1.442.771
Koop goedkoop - Rijwoning rug-aan-rug	22 €	721.385
Koop betaalbaar - Rijwoning	57 €	3.200.225
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek met zijtuin	36 €	3.139.601
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek zonder zijtuin	6 €	336.866
Koop betaalbaar - Rijwoning levensloopbestendig	8 €	511.414
Appartementen - Betaalbare koop	20 €	954.929
Koop duur - Rijwoning	29 €	2.181.830
Koop duur - Twee-onder-eenkap	40 €	3.202.048
Koop duur - Vrijstaand	41 €	7.033.617
Appartementen - Duur hof	35 €	2.933.600
Koop goedkoop tweekapper	10 €	470.460
Koop betaalbaar tweekapper	4 €	293.266
Koop duur - Vrijstaand - PO	18 €	3.145.400
Totaal opbrengsten	422 €	30.904.887

Per eigenaar c.q. eigendom zijn de opbrengsten (zowel nominaal als netto-contant berekend) verdeeld conform de hierna opgenomen tabel.

Tabel 2 Grondopbrengsten per eigenaar/eigendom

Eigendom nr.	Aantal	Opbrengsten nominaal	Opbrengsten NCW
1.1	190	€ 12.616.061	€ 12.797.834
1.2	29	€ 1.934.209	€ 1.961.930
1.3	-	€ -	€ -
2	27	€ 3.111.547	€ 3.234.225
3	48	€ 2.455.772	€ 2.471.881
4	9	€ 1.112.242	€ 1.146.105
5	17	€ 1.562.273	€ 1.579.507
6	-	€ -	€ -
7	3	€ 519.210	€ 539.680
8	27	€ 2.362.175	€ 2.440.059
9.1	1	€ 283.781	€ 287.230
9.2	1	€ 275.534	€ 278.882
10	1	€ 278.333	€ 281.715
11	1	€ 275.651	€ 279.000
12	1	€ 350.878	€ 355.142
13	40	€ 2.111.448	€ 2.113.218
14	27	€ 1.655.773	€ 1.684.721
15.1	-	€ -	€ -
15.2	-	€ -	€ -
16	-	€ -	€ -
Totaal	422	€ 30.904.887	€ 31.451.130

Deze prijzen zijn ontleend aan het Grondprijzadvies, bijlage 30.

Naast grondopbrengsten uit gronduitgifte ten behoeve van woningbouw zijn er een tweetal subsidies. Het betreft een bijdrage van de provincie Gelderland (versnellingsgelden) en een bijdrage in verband met niet gesprongen explosieven (bommenregeling). Betreffende bijdragen zijn reeds ontvangen en bedragen respectievelijk € 17.500 en € 11.723.

Ad artikel 22.8 Inbrengwaarden inclusief waarden van gronden en te slopen opstallen

In de begripsbepalingen (artikel 2 van de regels) is het begrip inbrengwaarde gedefinieerd. Deze is voor dit kostenverhaalsgebied geraamd door middel van taxatie, uitgevoerd door de heer ir. F.C.L.G. Schavemaker, RT. en S. Nonnekens, BBE RT, werkzaam bij bureau Gloudemans te Nuland. Het rapport van deze taxatie is als bijlage 31 Taxatie inbrengwaarden gevoegd bij de toelichting op de Motivering van het omgevingsplan

In artikel 8.17 Omgevingsbesluit worden onder inbrengwaarden verstaan de onderdelen B1 tot en met B4 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Deze zijn in dit artikel kort aangeduid met de termen:

- a Waarde van gronden en te slopen opstallen;
- b Kosten vrijmaken van rechten, etc.;
- c Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
- d Saneringskosten en kosten van grondwerk.

Tabel 3 Inbrengwaarden

Eigendom nummer	Waarde gronden en opstallen	Vrijmaken van rechten	Bijkomende schaden	Kosten sloop	bodemsanering			
1.1	€ 4.548.563	€ 75.000	€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.673.563
1.2								
1.3								
2	€ 858.750	€ 60.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 918.750
3	€ 1.074.525	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.077.025
4	€ 232.613	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 235.113
5	€ 268.125	€ 2.500	€ 6.160	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 276.785
6	€ 61.200	€ 2.500	€ 8.160	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 71.860
7	€ 101.213	€ 2.500	€ 13.495	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 117.208
8	€ 450.375	€ 2.500	€ -	€ -	€ 35.000	€ -	€ -	€ 487.875
9.1	€ 81.750	€ 2.500	€ 948	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 85.198
9.2								
10	€ 40.500	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 43.000
11	€ 40.875	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 43.375
12	€ 54.075	€ 2.500	€ -	€ 7.250	€ -	€ -	€ -	€ 63.825
13	€ 499.788	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 502.288
14	€ 788.175	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 790.675
15.1	€ 105.638	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 108.138
15.2								
16	€ 2.025	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.525
Totaal	€ 9.208.188	€ 170.000	€ 78.763	€ 7.250	€ 35.000	€ -	€ -	€ 9.499.200

Kosten van bodemsanering vallen onder onderdeel d, als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden. Tot onderdeel d behoren evenwel ook andere kosten van grondwerk. Die kosten zijn verdisconteerd in de raming van de post bouwrijp maken zoals opgenomen in artikel 22.9.

Ad artikel 22.9 Overige kosten

De tabel van dit artikel geeft het overzicht van alle geraamde kosten anders dan die van de inbrengwaarden. De onderbouwing van de raming van de kosten van het bouwrijp maken en het woonrijp maken is opgenomen in de SSK-raming (de civiel-technische kostenraming), bijlage 32 bij de Motivering.

Tabel 4 Overige kosten

Kostensoort	Bedrag nominaal	Bedrag NCW 1-1-2025
Onderzoeken	€ 431.662	€ 435.387
Bouwrijpmaken	€ 7.838.686	€ 7.994.105
Woonrijpmaken	€ 9.056.907	€ 9.239.474
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 350.254	€ 356.327
Plankosten	€ 2.017.761	€ 2.039.840
Vorbereiding en toezicht	€ 2.775.811	€ 2.806.185
Nadeelcompensatie	€ 858.090	€ 878.101
Totaal	€ 23.329.170	€ 23.749.418

De onderzoekskosten worden als volgt uitgesplitst:

Tabel 4a Onderzoekskosten

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde per 31.12.2025	Te realiseren na 01.01.2026
Archeologisch onderzoek	€ 168.241	€ 60.404	€ 107.837
Ecologie (natuur + flora & fauna)	€ 66.842	€ 46.842	€ 20.000
Waterhuishoudkundig plan	€ 63.288	€ 53.288	€ 10.000
Planschade - risico analyse	€ 5.740	€ 5.740	€ -
NGE*	€ 17.240	€ 17.240	€ -
Woningmarktonderzoek	€ 3.622	€ 3.622	€ -
Bodemonderzoek	€ 50.500	€ 50.500	€ -
Verkeerskundig onderzoek	€ 23.190	€ 20.690	€ 2.500
Hittestress analyse	€ 16.550	€ -	€ 16.550
MER beoordeling	€ 1.500	€ 1.500	€ -
Stikstof actualisatie	€ 1.600	€ 1.600	€ -
Akoestisch onderzoek	€ 13.350	€ 13.350	€ -
Totaal	€ 431.662	€ 274.775	€ 156.887

Wat de plankosten betreft, het totaal van de raming ervan is opgenomen in de tabel van dit artikel. Het betreft de posten 'Plankosten' en 'Vorbereiding en toezicht' voor € 2.017.761 respectievelijk € 2.775.811 als opgenomen in tabel 4, samen € 4.793.571. De onderbouwing ervan is opgenomen in bijlage 33 'Invulling plankosten-scan'. Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankosten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankosten-scan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling.

In de tabel worden de diverse werken, werkzaamheden en maatregelen voor 100% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Deze werken, werkzaamheden en maatregelen worden alleen ten behoeve van het kostenverhaalsgebied verricht en leveren geen profijt op voor andere gebieden. Er is dus geen sprake van kosten met een bovenwijks karakter.

Ad artikel 22.10 en 22.11 Rekenparameters, fasering en contante kosten en opbrengsten

Om rekening te houden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (indexering) zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Er is gedurende de tijdsduur van het gekozen tijdvak rekening gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). Deze parameters zijn conform de parameters in de grondexploitaties van de gemeente Oude IJsselstreek en gebaseerd op onderbouwde prognoses. Voor zowel de kostenstijging als de opbrengstenstijging indiceren de prognoses verschillende waarden voor jaar 1 (2026), jaar 2 en 3 (2027 en 2028) en verdere jaren. Door rekening te houden met invloeden van rente en indexering ontstaan geraamde bedragen op eindwaarde. Aan de hand van de aangehouden disconteringsvoet zijn deze bedragen teruggerekend naar een waarde op de prijspeildatum (de netto contante waarde). Dit alles is opgenomen in de navolgende tabel:

Tabel 5 Parameters

Rekenuitgangspunten/parameters	
Startjaar	2026
Eindjaar	2035
NCW datum	1-1-2026
Rente	2,25%
Rekenrente contante waarde	2,25%
Kostenstijging jaar 1	3,50%
Kostenstijging jaar 2 en 3	3,00%
Kostenstijging na jaar 3	2,00%
Opbrengstenstijging jaar 1	1,00%/4,75%*
Opbrengstenstijging jaar 2 en 3	2,00%/3,50%*
Opbrengstenstijging na jaar 3	2,00%

* eerstgenoemde percentage geldt voor sociale woningbouw, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop

Het grondprijzadvies als basis voor de grondopbrengsten en de taxatie inbrengwaarde hebben als waarde-peildatum 1-1-2026.

De contante waarden van de kosten en opbrengsten worden vervolgens door toepassing van deze parameters berekend. Als startjaar geldt 2026, omdat 2026 het jaar is waarin het planologisch besluit is genomen. Kosten en opbrengsten zijn netto contant gemaakt naar startdatum 1-1-2026. Bij het contant maken is verder uitgegaan van de fasering conform de faseringstabel van artikel 21.2 van de regels van het omgevingsplan.

Deze fasering geeft de indeling van de deelgebieden weer, afgezet op de eigendommen (zoals die ook zichtbaar zijn gemaakt op de Eigendommenkaart, bijlage 27). De jaartallen zoals ze zijn opgenomen in de hiervoor weergegeven faseringstabel zijn ontleend aan verwachtingen over een reële snelheid van bouwrijp maken, bouwen en gebruikrijp maken. Bij de jaartallen over de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (het bouwen) is rekening gehouden met de huidige inschattingen van de mate waarin de markt in staat is de verkoop van bouwrijpe grond voor bebouwing op te nemen.

Tabel 6 Contante kosten

Kostensoort	Bedrag nominaal	Bedrag NCW
		1-1-2025
Inbrengwaarde	€ 10.139.750	€ 10.027.567
Onderzoeken	€ 396.474	€ 403.058
Bouwrijpmaken	€ 7.872.163	€ 8.178.897
Woonrijpmaken	€ 8.821.533	€ 9.158.924
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 333.874	€ 345.276
Plankosten	€ 1.212.228	€ 1.231.343
Voorbereiding en toezicht	€ 1.688.461	€ 1.715.085
Nadeelcompensatie	€ 835.000	€ 861.270
Totaal	€ 31.299.484	€ 31.921.419

Tabel 7a Contante opbrengsten per woningcategorie

Woningcategorie	Som van Aantal	Grondopbrengsten nominaal	Grondopbrengsten NCW	Grondprijs per woning	€/won NCW
Sociale huur - Rijkswoning	29	€ 639.638	€ 629.305	€ 22.056	€ 21.700
Sociale huur - Rijkswoning levensloopbestendig	12	€ 264.678	€ 262.741	€ 22.056	€ 21.895
Midden huur - Rijkswoning	11	€ 433.160	€ 426.945	€ 39.378	€ 38.813
Koop goedkoop - Rijkswoning	44	€ 1.442.771	€ 1.424.759	€ 32.790	€ 32.381
Koop goedkoop - Rijkswoning rug-aan-rug	22	€ 721.385	€ 717.224	€ 32.790	€ 32.601
Koop betaalbaar - Rijkswoning	57	€ 3.200.225	€ 3.171.598	€ 56.144	€ 55.642
Koop betaalbaar - Rijkswoning hoek met zijtuin	36	€ 3.139.601	€ 3.108.212	€ 87.211	€ 86.339
Koop betaalbaar - Rijkswoning hoek zonder zijtuin	6	€ 336.866	€ 333.859	€ 56.144	€ 55.643
Koop betaalbaar - Rijkswoning levensloopbestendig	8	€ 511.414	€ 508.917	€ 63.927	€ 63.615
Appartementen - Betaalbare koop	20	€ 954.929	€ 949.104	€ 47.746	€ 47.455
Koop duur - Rijkswoning	29	€ 2.181.830	€ 2.268.430	€ 75.236	€ 78.222
Koop duur - Twee-onder-eenkap	40	€ 3.202.048	€ 3.322.873	€ 80.051	€ 83.072
Koop duur - Vrijstaand	41	€ 7.033.617	€ 7.269.361	€ 171.552	€ 177.301
Appartementen - Duur hof	35	€ 2.933.600	€ 3.065.362	€ 83.817	€ 87.582
Koop goedkoop tweekapper	10	€ 470.460	€ 442.273	€ 47.046	€ 44.227
Koop betaalbaar tweekapper	4	€ 293.266	€ 275.695	€ 73.316	€ 68.924
Koop duur - Vrijstaand - PO	18	€ 3.145.400	€ 3.274.471	€ 174.744	€ 181.915
Totaal opbrengsten	422	€ 30.904.887	€ 31.451.130	€ 30.904.887	€ 31.451.130

Tabel 7b Contante opbrengsten per eigenaar/eigendom

Eigendo m nr.	Aantal	Opbrengsten nominaal	Opbrengsten NCW
1.1	190	€ 12.616.061	€ 12.797.834
1.2	29	€ 1.934.209	€ 1.961.930
1.3	-	€ -	€ -
2	27	€ 3.111.547	€ 3.234.225
3	48	€ 2.455.772	€ 2.471.881
4	9	€ 1.112.242	€ 1.146.105
5	17	€ 1.562.273	€ 1.579.507
6	-	€ -	€ -
7	3	€ 519.210	€ 539.680
8	27	€ 2.362.175	€ 2.440.059
9.1	1	€ 283.781	€ 287.230
9.2	1	€ 275.534	€ 278.882
10	1	€ 278.333	€ 281.715
11	1	€ 275.651	€ 279.000
12	1	€ 350.878	€ 355.142
13	40	€ 2.111.448	€ 2.113.218
14	27	€ 1.655.773	€ 1.684.721
15.1	-	€ -	€ -
15.2	-	€ -	€ -
16	-	€ -	€ -
Totaal	422	€ 30.904.887	€ 31.451.130

Ad artikel 22.12 Verhaalbare kosten en te verhalen kosten na macro-aftopping

Dit artikel is ervoor bedoeld om duidelijk te maken wat het totaal aan geraamde verhaalbare kosten is. Artikel 13.14 lid 2 van de Omgevingswet verwoordt daartoe het zogenaamde principe van macro-aftopping: "Als de te verhalen kosten, vermindert met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten."

Om te kunnen bepalen of alle kosten opwegen tegen de opbrengsten moeten ze met elkaar in verband worden gebracht. Voor dat doel is in tabel 8 het totaal weergegeven van de geraamde (contant gemaakte) kosten die, als gevolg van de toepassing van macro-aftopping verhaalbaar zijn.

Tabel 8 Verhaalbare kosten

Macro aftopping	NCW per 1-1-2026
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 9.487.580
Totaal andere kosten	€ 23.749.418
Bruto te verhalen kosten	€ 33.236.998
Totaal van overige opbrengsten	€ 29.223
Netto te verhalen kosten	€ 33.207.775
Totale opbrengsten uitgften	€ 31.451.130
Maximaal te verhalen kosten	€ 31.451.130

Ad artikel 22.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto-kostenverhaalsbijdrage wordt voor het kostenverhaalsgebied Biezenakker bepaald op een bedrag per kavel, zoals de kavels zijn aangegeven op de Verkavelingskaart met woningcategorieën. De woningcategorieën zijn uitgiftecategorieën met verschillende onderliggende grondprijzen voor bouwrijpe grond, ook wel prijs-categorieën genoemd.

In de berekening van deze bruto-bijdragen is uitgegaan van de verschillen in grondprijzen zoals opgenomen in artikel 22.7, tabel 1. Dit resulteert in de bedragen zoals ze zijn opgenomen in bijlage 34 Bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel. Om in de kostenverhaalsbeschikking tot de netto-kostenverhaalsbijdrage te komen moet nog een aftrek plaatsvinden van de onderdelen van de inbrengwaarden van gronden en te slopen opstellen en het vrijmaken van rechten en lasten (onderdeel B1 respectievelijk B2 van de kostensoortenlijst) en van kosten die (voorafgaande aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking) gemaakt zijn voor de betreffende kavel (zie de toelichting op artikel 22.2); het betreft de onderdelen B3 en B4 van de kostensoortenlijst, bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Om nog wat meer inzicht te bieden is, bij wijze van informatie, in onderstaande tabellen 9 en 10 ook een bruto-kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie opgenomen (tabel 9) en een bruto- en netto-kostenverhaalsbijdrage per eigendom (tabel 10). In tabel 10 is het verschil tussen bruto- en netto-kostenverhaalsbijdrage weergegeven door aftrek van de inbrengwaarden voor gronden (onderdelen B1 tot en met B4). In de twee meest rechtse kolommen is vervolgens rekening gehouden met een vergoeding voor de gronden voor de openbare ruimte (in gevallen waarin een zelfrealisator op zijn grond openbare ruimte aanlegt en die, na goedkeuring ervan door de gemeente, in eigendom aan de gemeente overdraagt). Het betreft situaties die zijn toegelicht bij artikel 22.3. Nadat een dergelijk vergoedingsbedrag is voldaan resteert er voor de betreffende zelfrealisator een saldo dat hij draagt als netto-last voor de ontwikkeling op zijn gronden.

Tabel 9 Bruto-kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie

Woningcategorie	Som van Aantal	Grondopbrengsten nominaal	Grondopbrengsten NCW	Grondprijs per woning	Gewogen eenheden	Kostenverhaals bijdrage per gewogen eenheid	Bruto kostenverhaals bijdrage
Sociale huur - Rijwoning	29	€ 639.638	€ 629.305	€ 22.056	29	€ 21.682	€ 629.305
Sociale huur - Rijwoning levensloopbestendig	12	€ 264.678	€ 262.741	€ 22.056	12	€ 21.682	€ 262.741
Midden huur - Rijwoning	11	€ 433.160	€ 426.945	€ 39.378	20	€ 21.682	€ 426.945
Koop goedkoop - Rijwoning	44	€ 1.442.771	€ 1.424.759	€ 32.790	66	€ 21.682	€ 1.424.759
Koop goedkoop - Rijwoning rug-aan-rug	22	€ 721.385	€ 717.224	€ 32.790	33	€ 21.682	€ 717.224
Koop betaalbaar - Rijwoning	57	€ 3.200.225	€ 3.171.598	€ 56.144	146	€ 21.682	€ 3.171.598
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek met zijtuin	36	€ 3.139.601	€ 3.108.212	€ 87.211	143	€ 21.682	€ 3.108.212
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek zonder zijtuin	6	€ 336.866	€ 333.859	€ 56.144	15	€ 21.682	€ 333.859
Koop betaalbaar - Rijwoning levensloopbestendig	8	€ 511.414	€ 508.917	€ 63.927	23	€ 21.682	€ 508.917
Appartementen - Betaalbare koop	20	€ 954.929	€ 949.104	€ 47.746	44	€ 21.682	€ 949.104
Koop duur - Rijwoning	29	€ 2.181.830	€ 2.268.430	€ 75.236	105	€ 21.682	€ 2.268.430
Koop duur - Twee-onder-eenkap	40	€ 3.202.048	€ 3.322.873	€ 80.051	153	€ 21.682	€ 3.322.873
Koop duur - Vrijstaand	41	€ 7.033.617	€ 7.269.361	€ 171.552	335	€ 21.682	€ 7.269.361
Appartementen - Duur hof	35	€ 2.933.600	€ 3.065.362	€ 83.817	141	€ 21.682	€ 3.065.362
Koop goedkoop tweekapper	10	€ 470.460	€ 442.273	€ 47.046	20	€ 21.682	€ 442.273
Koop betaalbaar tweekapper	4	€ 293.266	€ 275.695	€ 73.316	13	€ 21.682	€ 275.695
Koop duur - Vrijstaand - PO	18	€ 3.145.400	€ 3.274.471	€ 174.744	151	€ 21.682	€ 3.274.471
Totaal opbrengsten	422	€ 30.904.887	€ 31.451.130	€ 30.904.887	1.451		€ 31.451.130

Tabel 10 Bruto- en netto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar/eigendom

Eigendo m nr.	Aantal	Opbrengsten nominaal	Opbrengsten NCW	Gewogen eenheden	Kostenverhaals- bijdrage. per gew. eenh.	Bruto kosten- verhaalsbijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Netto kostenverhaals bijdrage	Vergoeding gronden openbare ruimte	Saldo KV bijdrage en grondverkoop
1.1	190	€ 12.616.061	€ 12.797.834	590,26	€ 21.682	€ 12.797.834	€ 1.326.043	€ 11.471.791	€ 3.341.803	€ 8.129.988
1.2	29	€ 1.934.209	€ 1.961.930	90,49	€ 21.682	€ 1.961.930	-	€ 1.961.930	-	€ 1.961.930
1.3	-	€ -	€ -	-	€ 21.682	€ -	-	€ -	-	€ -
2	27	€ 3.111.547	€ 3.234.225	149,17	€ 21.682	€ 3.234.225	€ 432.108	€ 2.802.117	€ 485.518	€ 2.316.599
3	48	€ 2.455.772	€ 2.471.881	114,01	€ 21.682	€ 2.471.881	€ 279.296	€ 2.192.586	€ 796.412	€ 1.396.174
4	9	€ 1.112.242	€ 1.146.105	52,86	€ 21.682	€ 1.146.105	€ 132.719	€ 1.013.387	€ 102.106	€ 911.281
5	17	€ 1.562.273	€ 1.579.507	72,85	€ 21.682	€ 1.579.507	€ 212.147	€ 1.367.360	€ 64.300	€ 1.303.060
6	-	€ -	€ -	-	€ 21.682	€ -	-	€ -	€ 71.772	€ -71.772
7	3	€ 519.210	€ 539.680	24,89	€ 21.682	€ 539.680	€ 70.345	€ 469.335	€ 46.719	€ 422.616
8	27	€ 2.362.175	€ 2.440.059	112,54	€ 21.682	€ 2.440.059	€ 332.874	€ 2.107.185	€ 154.404	€ 1.952.781
9.1	1	€ 283.781	€ 287.230	13,25	€ 21.682	€ 287.230	€ 85.093	€ 202.136	-	€ 202.136
9.2	1	€ 275.534	€ 278.882	12,86	€ 21.682	€ 278.882	-	€ 278.882	-	€ 278.882
10	1	€ 278.333	€ 281.715	12,99	€ 21.682	€ 281.715	€ 42.947	€ 238.768	-	€ 238.768
11	1	€ 275.651	€ 279.000	12,87	€ 21.682	€ 279.000	€ 43.322	€ 235.678	-	€ 235.678
12	1	€ 350.878	€ 355.142	16,38	€ 21.682	€ 355.142	€ 63.747	€ 291.395	-	€ 291.395
13	40	€ 2.111.448	€ 2.113.218	97,46	€ 21.682	€ 2.113.218	€ 284.019	€ 1.829.199	€ 217.654	€ 1.611.545
14	27	€ 1.655.773	€ 1.684.721	77,70	€ 21.682	€ 1.684.721	€ 171.567	€ 1.513.154	€ 618.140	€ 895.013
15.1	-	€ -	€ -	-	€ 21.682	€ -	-	€ -	€ 108.005	€ -108.005
15.2	-	€ -	€ -	-	€ 21.682	€ -	-	€ -	-	€ -
16	-	€ -	€ -	-	€ 21.682	€ -	-	€ -	€ 4.519	€ -4.519
Totaal	422	€ 30.904.887	€ 31.451.130	1.450,58	€ 433.636	€ 31.451.130	€ 3.476.228	€ 27.974.902	€ 6.011.353	€ 21.963.549

5.9 Hoofdstuk 7 Overgangsregels

Hoofdstuk 7 bevat de overgangsregels voor het gebruik en bouwen.

6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan voor een ontwikkellocatie hangt af van de concrete omstandigheden van de betreffende ontwikkellocatie.

Als alle gronden eigendom van private partijen zijn, borgt de toepassing van de kostenverhaalsregeling (afdeling 13.6 Omgevingswet) de economische uitvoerbaarheid. Als er dan sprake is van een tekort, neemt de gemeente dat voor haar rekening.

Als alle gronden eigendom zijn van de gemeente borgt de verkoop van de gronden de economische uitvoerbaarheid. Een eventueel tekort komt dan voor rekening van de gemeente.

In een gemengde situatie, zoals bij de ontwikkeling van de locatie Biezenakker het geval is, hangt het af van de afspraken die tussen gemeente en private partijen worden gemaakt. Voor het geval zulke afspraken niet slagen en er geen sprake zal (kunnen) zijn van zelfrealisatie door private partijen zal de gemeente zich inspannen om de betreffende gronden te verwerven, zo nodig met inzet van het instrument van onteigening. De gemeente draagt in dat geval aan de ene kant de verwervingskosten, maar ontvangt aan de andere kant de opbrengsten van bouwrijpe grond. Voor gronden waar wel sprake is van zelfrealisatie ontvangt de gemeente de kostenverhaalsbijdrage. Ook dan geldt dat, als er uiteindelijk in totaliteit sprake zou zijn van een tekort, dit voor rekening van de gemeente wordt genomen. Dat is hier het geval. Maar dat tekort wordt opgevangen in de gemeentelijke grondexploitatie die een positief saldo kent. Daardoor is het plan economische uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een wijzigingsbesluit 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 wijzigingsbesluit voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

Er is overleg gevoerd met het waterschap en middels de watertoets is er tot een akkoord gekomen. Daarnaast is de conceptversie van het TAM-Omgevingsplan voorgelegd aan de Provincie Gelderland. Zij hebben een adviesnotitie³⁰ opgesteld. Hierin is geadviseerd om de onderbouwing ten aanzien van de landschapsregels te verbeteren aan te tonen of er en zo ja welke, kernkwaliteiten aanwezig zijn op de

³⁰ Provincie Gelderland (2025) Advies omgevingsplan Biezenakker – Ulf. 1 september 2025.

planlocatie en hoe hier rekening mee is gehouden. Ook wordt geadviseerd om in zowel de regels als onderbouwing enkele tekstuele aanpassingen te doen naar de juiste planlocatie. Tot slot wordt ook aandacht gevraagd voor het geluidproductieplafond van de N817 en wordt gevraagd om hier rekening mee te houden in het vervolg van het plan. Dit advies is opgevolgd. Zo zijn de landschapsregels verbeterd, zijn de tekstuele aanpassingen naar de juiste planlocatie doorgevoerd en zal het geluidproductieplafond van de N817 worden meegenomen in de verdere planvorming.

Zoals reeds besproken in paragraaf 1.4 hebben er ook meerdere participatieavonden met omwonenden plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de omwonenden bevraagd over verschillende thema's, waarna deze opmerkingen zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplan TAM-omgevingsplan 'Biezenakker' heeft vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken.

De ter inzage legging is bekendgemaakt in:

- het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl;
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- alsmede op de gemeentelijke website.

Tijdens de inzagetermijn zijn er tien zienswijzen ingediend. In de bijlage 'Nota van zienswijzen' zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam