



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**TAM-omgevingsplan 'Kom Gendringen,
Grotestraat 42, Anholtseweg 2'**
Gemeente Oude-IJsselstreek
Vastgesteld

colofon

projectnaam
TAM-omgevingsplan 'Kom Gendringen

datum
13 november 2025

projectnummer
P06604

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1509.OP000014-VA01

Concept
20 januari 2025

Ontwerp
4 juni 2025

Vaststelling
18 december 2025

BRO
projectleider
ROs

projectteam
JEn

bron kapt
BRO

review
AKu

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
Info.bro@movares.nl
www.movares.com

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging planlocatie	6
1.3	Huidig planologisch kader	8
1.4	Participatie voorbereidingsfase	10
1.5	Leeswijzer	11
2	Beschrijving van het plan	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Toekomstige situatie	14
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	17
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	18
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.1.4	Nationale woon- en bouwagenda 2022	22
3.2	Provinciaal beleid	23
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	23
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland (instructieregels)	23
3.3	Regionaal beleid	25
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	25
3.3.2	Achterhoekvisie 2030	26
3.3.3	Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek (2017)	27
3.3.4	Ontwikkelingskader detailhandel Oude-IJsselstreek 2020-2023	28
3.3.5	Regionale Woonagenda 2023 – 2030	29
3.3.6	Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek	30
3.4	Gemeentelijk beleid	31
3.4.1	Structuurvisie Oude-IJsselstreek 2025	31
3.4.2	Toekomstvisie Oude-IJsselstreek	32
3.4.3	Woonvisie 2018 Oude-IJsselstreek	32
3.4.4	Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude-IJsselstreek	33
3.4.5	Visie wonen en zorg 55+	33
3.4.6	Visie op landschap, natuur en groene kernen	34
3.4.7	Oude-IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	35
3.4.8	Welstandsnota	35
4	Omgevingsaspecten	37
4.1	Bodem	37
4.1.1	Toetsingskader	37
4.1.2	Onderzoek	37
4.1.3	Conclusie	41
4.2	Archeologie	41
4.2.1	Toetsingskader	41
4.2.2	Onderzoek	41
4.2.3	Conclusie	42
4.3	Cultuurhistorie	42
4.3.1	Toetsingskader	42
4.3.2	Onderzoek	43
4.3.3	Conclusie	43
4.4	Natuur en landschap	43
4.4.1	Toetsingskader	43

4.4.2	Onderzoek	44
4.4.3	Conclusie	46
4.5	Geluid	46
4.5.1	Toetsingskader	46
4.5.2	Onderzoek	47
4.5.3	Conclusie	49
4.6	Luchtkwaliteit	49
4.6.1	Toetsingskader	49
4.6.2	Onderzoek	50
4.6.3	Conclusie	50
4.7	Geur	51
4.7.1	Toetsingskader	51
4.7.2	Onderzoek	52
4.7.3	Conclusie	52
4.8	Milieubelastende activiteiten	52
4.8.1	Toetsingskader	52
4.8.2	Toetsing	53
4.8.3	Conclusie	54
4.9	Omgevingsveiligheid	54
4.9.1	Toetsingskader	54
4.9.2	Toetsing	55
4.9.3	Conclusie	57
4.10	Water	57
4.10.1	Toetsingskader	57
4.10.2	Onderzoek	58
4.10.3	Conclusie	60
4.11	Mobiliteit en parkeren	60
4.11.1	Toetsingskader	60
4.11.2	Onderzoek	60
4.11.3	Conclusie	61
4.12	Trilling	61
4.12.1	Toetsingskader	61
4.12.2	Onderzoek	63
4.12.3	Conclusie	63
4.13	Milieueffectrapportage	63
4.13.1	Toetsingskader	63
4.13.2	Conclusie	64
4.14	Gezondheid	64
4.14.1	Toetsingskader	64
4.14.2	Onderzoek	65
4.15	Duurzaamheid	66
4.15.1	Toetsingskader	66
4.15.2	Conclusie	67
4.16	Klimaatadaptatie	68
4.16.1	Toetsingskader	68
4.16.2	Conclusie	68
5	Juridische planopzet	70
5.1	Algemeen	70
5.2	Toedelen van functies aan locaties	70
6	Uitvoerbaarheid van het plan	71
6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
6.2.3	Zienswijzen	72

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing Grotestraat - Anholtseweg
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Grotestraat
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Anholtseweg
- Bijlage 4: Rapport Archeologie Grotestraat & Anholtseweg
- Bijlage 5: Archeologisch PvE
- Bijlage 6: Rapport Quicksan flora en fauna Grotestraat
- Bijlage 7: Stikstofberekening Grotestraat
- Bijlage 8: Stikstofberekening Anholtseweg
- Bijlage 9: Rapport wegverkeerslawai Grotestraat
- Bijlage 10: Rapport industrielawaai Anholtseweg
- Bijlage 11: Watertoets Grotestraat en Anholtseweg
- Bijlage 12: mer-notitie Grotestraat en Anholtseweg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de supermarkt aan de Grotestraat 42 te verplaatsen naar de Anholtseweg 2 te Gendringen. De aanwezige bebouwing binnen het plangebied zal ten behoeve van het planvoornemen worden gesloopt. De supermarkt is momenteel gevestigd in het pand aan de Grotestraat 42 in Gendringen, maar dit is geen toekomstbestendige supermarktlocatie. De wens is er om de supermarkt te verplaatsen naar de Anholtseweg 2 (Willem Alexanderplein) in Gendringen. Op de oude locatie van de supermarkt (Grotestraat 42) is het de wens om circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) te realiseren in een geclusterde woonvorm. Deze woningen zijn reguliere woningen, voorbereid op het kunnen verlenen van zorg, maar zonder toelatingseisen. Tevens hebben de woningen een levensloopbestendig karakter.

De planlocatie ligt in de kern, dichtbij andere voorzieningen en de vrijkomende locatie aan de Grotestraat 42 is uitermate geschikt voor woningbouw. Het betreft een inbreidingslocatie. Het plangebied biedt kansen om aan te sluiten op de bestaande woonomgeving en de doorgaande weg in de kern van Gendringen. Daarnaast kan er voor wat betreft de nieuwe supermarktlocatie aansluiting gezocht worden op de bestaande ontsluitingswegen die rondom het plangebied aanwezig zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt binnen de kern van Gendringen en de woningnood.

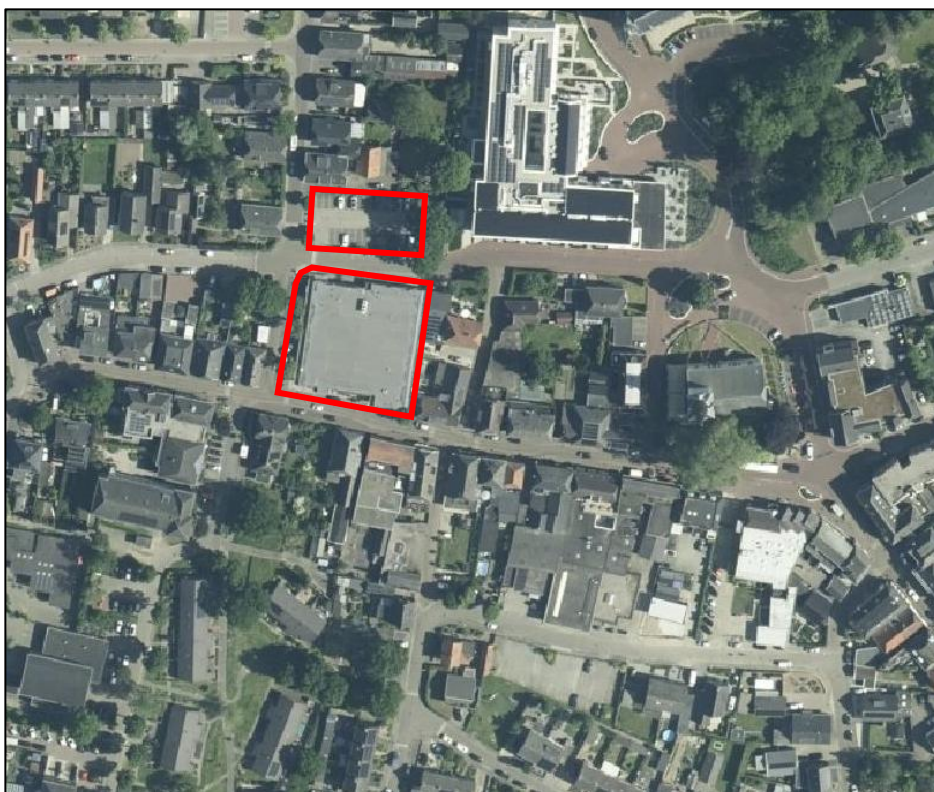
Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan binnen de regels van het geldende omgevingsplan van de gemeente Oude-IJsselstreek. Voor onderhavig planvoornemen is er gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel via IMRO (hierna: TAM-IMRO of TAM-omgevingsplan). Het voorliggende document betreft de motivering van dit TAM-omgevingsplan, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

1.2 Ligging planlocatie

Grotestraat 42

Het plangebied grenst ter plekke van de beoogde woningen aan de noordzijde aan de Veldweg en aan de zuidzijde aan de Grotestraat. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de IJsselstraat en aan de oostzijde grenst het plangebied aan een bed & breakfast en een bakkerij. In de directe omgeving zijn voornamelijk bestaande (zorg)woningen gelegen maar ook een aantal kleine winkeliers, waaronder een poelier, bed & breakfast, een bakkerij en een fietsenwinkel. De planlocatie is gelegen in het midden van de dorpskern van Gendringen. Ten noordoosten van de planlocatie is de kerk van Gendringen gelegen.

De beoogde woningen (met zorg) betreffen een nieuwe stedelijke ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het plangebied bestaat uit het perceel welke kadastraal bekend staat als: Gendringen, sectie K, nummers 2228 en 2229. De kadastrale percelen hebben een oppervlakte van circa 3.058 m². Figuur 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1.1 Globale aanduiding plangebied, rood omlijnd (bron: Google Earth)

Anholtseweg 2

Ter plekke van de nieuwe supermarktlocatie grenst het plangebied aan de noordzijde aan de Anholtseweg 2 en aan de zuidzijde aan het Willem-Alexanderplein. Ten oosten van grenst het plangebied aan de Julianastraat en aan de westzijde aan de Oranjesingel. De planlocatie van de nieuwe supermarkt is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern van Gendringen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk woningen gelegen. Ten noorden van de planlocatie is een horecagelegenheid gelegen. De planlocatie was voorheen in gebruik als meubelboulevard (Woonplaza) waar onder andere (tuin)meubelen werden verkocht. De aldaar aanwezige bebouwing is niet meer aanwezig vanwege een brand.

Het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het gehele plangebied bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als: Gendringen, sectie K, nummers 1747, 1828, 2215, 2216 en nummers 313, 1745 en 2601 (ged.). De kadastrale percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 6.300 m². Figuur 1.2 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1.2 Globale aanduiding plangebied, rood omlijnd (bron: Google Earth)

1.3 Huidig planologisch kader

Vigerend omgevingsplan

Op grond van het per 1 januari 2024 ontstane tijdelijke omgevingsplan zijn ter plaatse van het plangebied de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Centrum Gendringen' onherroepelijk op 30 mei 1991 en 'Bestemmingsplan Centrum Gendringen, Plan van wijziging Grotestraat' onherroepelijk op 26 april 2001 van toepassing.

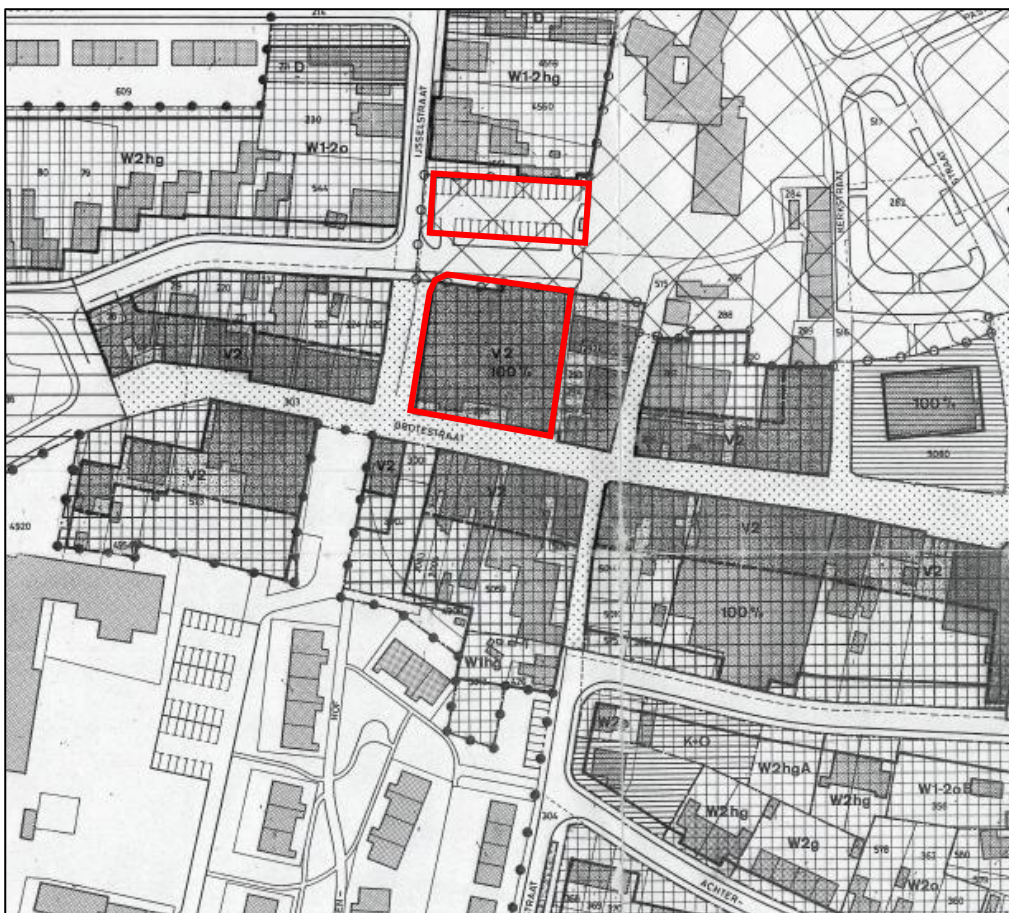
Grotestraat 42

Conform deze bestemmingsplannen geldt ter plaatse van het plangebied aan de Grotestraat 42 de enkelbestemming 'Centrumvoorzieningen'. Binnen de bestemming 'Centrumvoorzieningen' zijn woningen uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak van de hoofdbouwmassa toegestaan. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De voor 'Centrumvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bewoning;
 - Detailhandel;
 - Ambachtelijk horeca;
 - Dienstverlenende en overige bedrijven;
- alsmede voor:
- Bijzondere doeleinden.

Binnen de bestemming 'Centrumvoorzieningen' is het beoogde gebruik 'wonen' uitsluitend toegestaan binnen het bebouwingsoppervlak van de hoofdbouwmassa. Derhalve is het realiseren van de woningen binnen het plangebied strijdig met de regels van het vigerend bestemmingsplan en daarmee het tijdelijke omgevingsplan. Om die reden is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

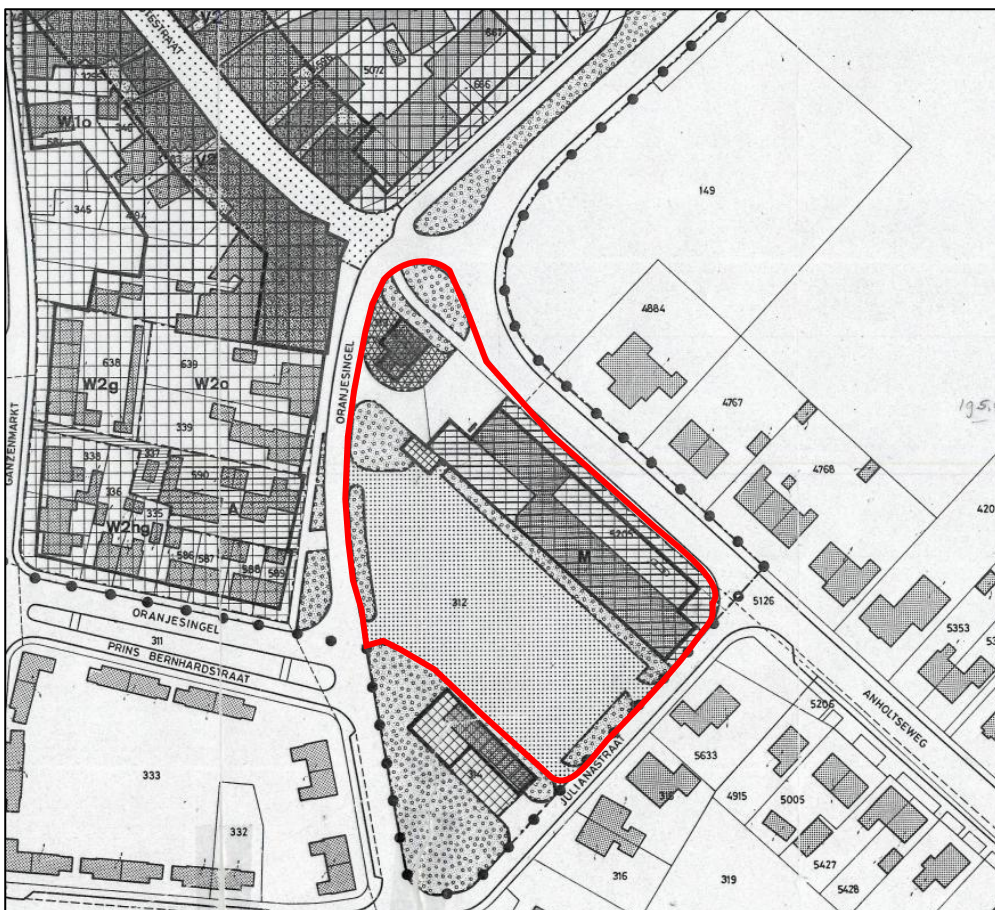


Figuur 1.3 Verbeelding bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum Gendringen'

Anholtseweg 2

Ter plaatse van het plangebied aan de Anholtseweg 2 gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijven', 'Openbaar groen', 'Parkeerterrein', 'Weg' en 'Verkoop punt motorbrandstoffen'. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijven' geldt een nadere aanduiding voor een meubeltoonzaak. Binnen de bestemming 'Bedrijven' met de voornoemde aanduiding is enkel een meubeltoonzaak toegestaan. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging van de desbetreffende doeleinden handel en bedrijf. Binnen de bestemming 'Bedrijven' is het beoogde gebruik als supermarkt niet toegestaan. Derhalve is het realiseren van de supermarkt binnen het plangebied strijdig met de regels van het vigerend bestemmingsplan en daarmee het tijdelijke omgevingsplan. Om die reden is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.4 Verbeelding bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Centrum Gendringen'

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Dit is voor aanvragen van een omgevingsvergunning zelfs wettelijk vastgelegd in artikel 7.4 van de Omgevingsregeling. In dit artikel staat dat een initiatiefnemer bij een aanvraag omgevingsvergunning dient aan te geven of inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. In de voorbereidingsfase van een wijziging van het omgevingsplan wordt deze lijn doorgetrokken. De formele wettelijke procedures (zienswijze en beroep) worden niet vervangen door participatie. Deze formele wettelijke procedures worden in hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Op 16 december 2021 heeft de raad ingestemd met het Participatiebeleid waarin de visie wordt beschreven van de gemeente Oude-IJsselstreek op participatie. Dit heeft tot gevolg dat in de voorbereidingsfase (in veel gevallen al bij het indienen van een principeverzoek) bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen een participatieplan wordt opgesteld.

Als participatie in de voorbereidingsfase wordt toegepast dan dient daar een participatieplan aan ten grondslag te liggen. Bij het opstellen van een participatieplan kan de participatiecoach van de gemeente meedenken. In het participatieplan wordt in ieder geval op de volgende onderwerpen ingegaan:

- Doel van participatie (waarbij het belangrijkste doel is om plannen beter te maken)
- Beschrijving van de maatschappelijke impact of de omvang van de impact
 - Hoe groter de impact, hoe groter de groep die wordt betrokken.
 - Beschrijf ook de mate waarin er (tegengestelde) belangen spelen.
- Beïnvloedingruimte van participatie

- Inwoners beslissen: intensief traject met meerdere momenten en invloed op beslissing. Argumenten beslissing komt vanuit inwoners. Initiatiefnemer faciliteert.
- Inwoners co-creëren en maken onderdeel uit van het maken van een plan. Duidelijkheid vooraf over de mate van invloed en uiteindelijke besluitvorming. Inwoners zijn gelijkwaardig aan de initiatiefnemer en kunnen ook wat vinden over de uitkomsten. Uitgebreide (persoonlijke) terugkoppeling.
- Inwoners geven advies of ideeën (meedenken): duidelijkheid over proces en mate van invloed, verzamelen ideeën, informeren over proces en algemene terugkoppeling met daarbij in welke mate ideeën zijn meegenomen.
- Inwoners willen weten wat er staat te gebeuren (geen invloed): Duidelijk informeren en transparantie bij start, over proces en over uitkomsten.
- Kaders voor participatie
 - Beschrijving van de fases van het project en de rol van betrokkenen in deze fases
 - Beschrijf ook hoe er wordt teruggekoppeld naar de betrokkenen in de verschillende fases van het project.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het plangebied, het vigerende juridisch-planologische kader en het participatieplan. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt nader getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde welke relevant zijn voor onderhavig planvoornemen en zal worden getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. De juridische planopzet wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken waarna de belangenafweging en de conclusies worden aangehaald.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze motivering gevoegd.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Grotestraat 42

Het plangebied beslaat het perceel aan de Grotestraat 42 te Gendringen en is gelegen in de dorpskern van Gendringen, in de gemeente Oude-IJsselstreek. Momenteel is de locatie nog in gebruik als supermarkt (Coop). Het plangebied is voornamelijk omzoomd door woningen en kleine winkeliers. Ten noorden is een klein parkeerterrein gelegen. Ten noordoosten van het plangebied is een complex gelegen met woningen. Daarachter ligt het kerkplein met de kerk van Gendringen.



Figuur 2.1 Plangebied gezien vanaf de Veldweg



Figuur 2.2 Plangebied gezien vanaf de Grotestraat

Anholtseweg 2

Het plangebied beslaat een aantal percelen gelegen aan de Anholtseweg 2 te Gendringen en is gelegen in de dorpskern van Gendringen, in de gemeente Oude-IJsselstreek. De planlocatie van de nieuwe supermarkt is meer specifiek gelegen aan de zuidoostzijde van de kern van Gendringen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk woningen gelegen. Ten noorden van de planlocatie is een horecagelegenheid gelegen. De planlocatie was voorheen in gebruik als meubelboulevard (Woonplaza) waar onder andere (tuin)meubelen werden verkocht. Echter is het plangebied aan de Anholtseweg 2 afgebrand, dit betekent dat de eerder aanwezige bebouwing niet meer op de locatie aanwezig is. Het plangebied is na de brand, op dit moment onbebouwd.



Figuur 2.3 Plangebied gezien vanaf de Anholtseweg



Figuur 2.4 Plangebied gezien vanaf de Julianastraat

2.2 Toekomstige situatie

Grotestraat 42

Beoogd wordt om de huidige supermarktklocatie te herontwikkelen tot circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg). Hiervoor vinden diverse ontwikkelingen op de locatie plaats. Allereerst wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Dit maakt ruimte voor de realisatie van circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) voor de doelgroep 55+. Er worden twee bouwmassa's gerealiseerd met ieder twee bouwlagen. De hoofdentree is gesitueerd aan de westzijde van het perceel aan de IJsselstraat. De gebouwen worden met elkaar verbonden met een corridor. Aan de oostzijde van het perceel worden looppaden gerealiseerd. Tussen de appartementencomplexen wordt een gezamenlijke tuin gecreëerd waar de bewoners samen kunnen komen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een positieve bijdrage geleverd aan de woningbouwambitie in de gemeente Oude-IJsselstreek.



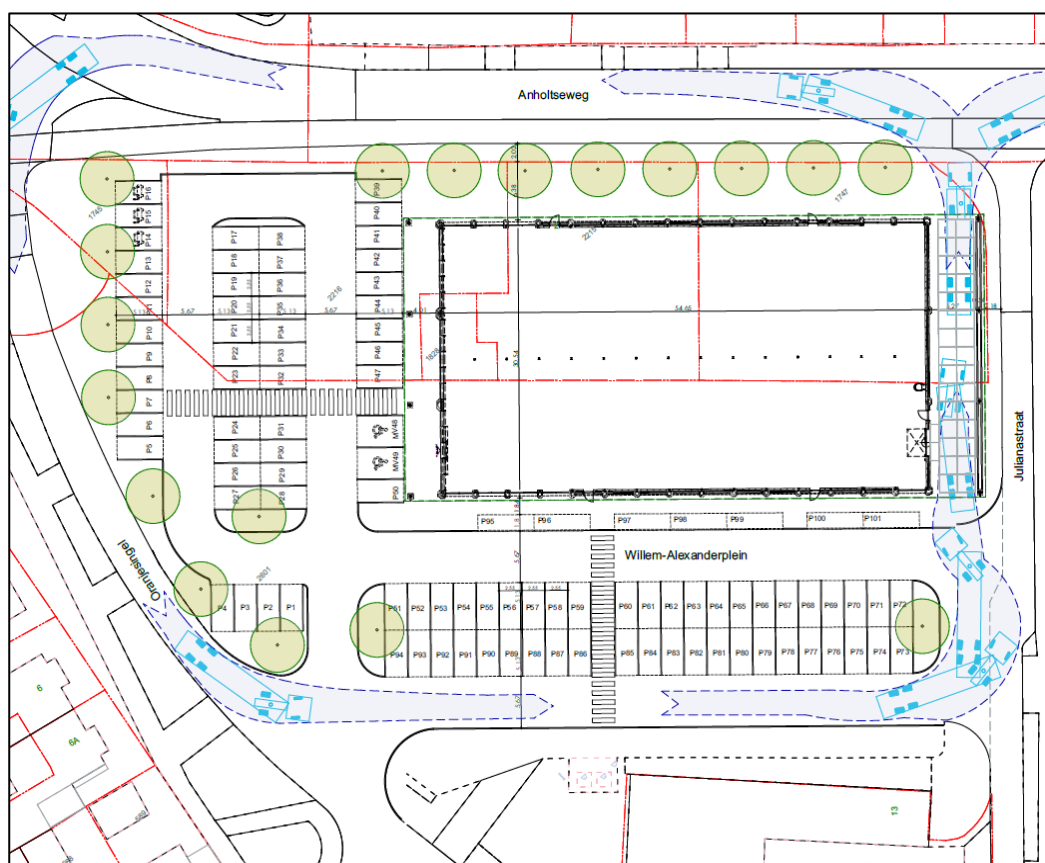
Figuur 2.5 Uitsnede situatieschets woningen



Figuur 2.6 Geveltekeningen

Anholtseweg 2

Beoogd wordt om de supermarkt te verplaatsen en toekomstbestendig te maken. Hiervoor vinden diverse ontwikkelingen op de locatie plaats. De voormalige bebouwing ter plaatse waar de nieuwe supermarkt wordt beoogd, is niet meer aanwezig. Dit maakt ruimte voor de realisatie van de nieuwe supermarkt. De nieuwe supermarkt heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 1.950 m². Het winkelvloeroppervlak van de nieuwe supermarkt wordt circa 1.450 m². Met de beoogde ontwikkeling wordt er een nieuwe toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd. De omvang van de supermarkt zal vergelijkbaar zijn met de omvang van de supermarkt in de bestaande situatie.



Figuur 2.7 Uitsnede situatieschets supermarkt

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de toegestane activiteiten toegelicht en worden deze hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die per januari 2024 geldend is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen.

Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:¹

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Het realiseren van een toekomstbestendige supermarkt en nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen en voorzieningen. De invulling van die opgave wordt door het Rijk aan de lokale overheden gelaten. Gezien de aard, omvang en ligging van het plan zijn er geen rijksbelangen aan de orde.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een (TAM-)omgevingsplan moet voldoen aan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

¹ 'Afwegingsprincipes', ontwerpnovi.nl.

Doorwerking plangebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 4 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het plangebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is verwerkt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving als een instructieregel. De Ladder ziet op een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of:

- 1) er behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en;
- 2) de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied (waaronder stedelijk groen) mogelijk is.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.² Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens.³

Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.⁴

Behoeft

In lid 2 van artikel 5.129g Bkl wordt ingegaan op de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als een wijziging van het Omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Belangrijk bij de toepassing van de Ladder is dat aandacht wordt besteed aan de behoefte (marktruimte, maatschappelijk, ruimtelijk, beleidsmatig) en de effecten op de leegstand van vastgoed in de relevante regio. Daarnaast zijn de gevolgen voor het regionale woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang.

Stedelijk gebied

Het uitgangspunt is dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied (incl. stedelijk groen) voordat een initiatiefnemer gaat ontwikkelen buiten het stedelijk gebied. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol.

Bij de beoordeling of er beschikbare of geschikte locaties zijn binnen een stedelijk gebied, kunnen de kwalitatieve aspecten van de behoefte een rol spelen. Denk hierbij aan bepaalde bedrijven die vanwege milieuoverwegingen niet in het stedelijk gebied passen. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, de mogelijkheden van het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

² ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.

³ ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

⁴ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, omdat er meer dan 12 woningen worden toegevoegd en de verplaatsing van een supermarkt, binnen het bestaande stedelijke gebied. Derhalve is er een ladderonderbouwing⁵ opgesteld. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Wonen

Het initiatief past binnen de vigerende beleidskaders:

- Gelderland streeft naar het hebben van een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan de woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Het initiatief sluit aan bij de vraag naar ouderengeschikte woningen in Gelderland.
- De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen moeilijk een woning vinden. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad voor ouderen.
- De woondeal regio Achterhoek geeft aan dat er 8.390 woningen in de regio gerealiseerd moeten worden, maar dat de regio streeft naar 11.433 woningen. Van deze 11.433 woningen zijn er 2.250 toegewezen aan de gemeente Oude IJsselstreek. De realisatie van 34 woningen draagt bij aan de opgave.
- De kwalitatieve toetsingscriteria van de regio waaraan nieuwe initiatieven getoetst moeten worden zijn:
 - Aantonen behoefte: Deze ladderonderbouwing toont de behoefte aan.
 - Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed: Door de verplaatsing van de PLUS ontstaat er leegstaand vastgoed, dit wordt ingevuld door 34 levensloopbestendige woningen.
 - Inbreiding gaat voor uitbreiding: Het initiatief wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.
- Tot slot streeft de gemeente naar het vergroten van het aanbod aan woon(zorg)vormen voor ouderen: De gemeente wil woonvariaties toevoegen die aansluiten bij de behoeften en wensen van 55+-ers. Dit initiatief draagt daaraan bij.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 34 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal huishoudens in de gemeente Oude IJsselstreek en Woondeal-regio Achterhoek neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Oude IJsselstreek is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 267 woningen, tegenover een behoefte van circa 986 woningen.
- Ook in de Woondeal-regio de Achterhoek is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 4.062 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 2.349 woningen.
- Ook uit de woondeal Achterhoek, blijkt een behoefte aan extra woningen.

⁵ BRO, Ladderonderbouwing wonen en supermarkt Gendringen, rapportnummer P06604, d.d. 16 april 2025.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 34 levensloopbestendige woningen te realiseren voor de doelgroep 55+-ers voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Er is (landelijk) veel behoefte aan woningen passend voor ouderen. Door de realisatie van 34 levensloopbestendige woningen wordt er bijgedragen aan het tekort.
- Respondenten van de enquête (voor de Woonzorgvisie Oude IJsselstreek) geven aan dat zij het bij ouderdom heel erg tot redelijk belangrijk vinden om in hun eigen huis te blijven wonen. Door de realisatie van levensloopbestendige woningen krijgen 55+-ers de kans om in een woning te wonen waar zij bij ouderdom kunnen blijven wonen.
- Veel ouderen in de regio willen verhuizen maar stellen dit uit wegens o.a. een tekort aan geschikt woningaanbod. In de regio zijn er te weinig levensloopgeschikte woningen.
- De vraag naar reguliere woningen voor ouderen zal naar verwachting toenemen met 430 extra woningen tussen 2025 en 2030.
- Naar verwachting zal het verschil tussen vraag en aanbod voor de doelgroep ouderen toenemen tot een tekort van bijna 1.500 woningen in 2030.

Detailhandel

Het initiatief past binnen de vigerende beleidskaders:

- De ontwikkeling voorziet in een duurzame en toekomstbestendige supermarkt voor Gendringen. Daarmee draagt de ontwikkeling ook bij aan een duurzame boodschappenstructuur en de vitaliteit van de kern Gendringen. Een toekomstbestendige supermarkt draagt bovendien bij aan het functioneren van het centrum van Gendringen als geheel.
- Bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen en specifiek boodschappenvoorzieningen is belangrijk. De bereikbaarheid gaat er sterkt op vooruit op de nieuwe locatie.
- Het centrum van Gendringen is aangeduid als lokaal centrum en is onderdeel van de hoofdstructuur. De ontwikkeling draagt bij aan een compacter centrum, zoals voorzien met de ontwikkelrichting voor Gendringen. Verplaatsing van Coop naar de beoogde locatie is specifiek genoemd in de ontwikkelrichting.
- De gemeente wil ondernemerschap faciliteren. Medewerking verlenen aan verplaatsing en een meer toekomstbestendig supermarkt is hier een voorbeeld van.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte:

- Het dagelijks aanbod in Gendringen functioneert momenteel fors beneden het landelijk gemiddelde. Dit cijfer verdient enige nuance. Dagelijkse winkels en specifiek supermarkten in Zuidoost-Nederland kunnen uitstekend beneden het landelijk gemiddelde functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten.
- Dit neemt niet weg dat de afwijking in Gendringen fors is. In kwantitatieve zin is geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.
- De komende jaren neemt het inwonertal bovendien iets af en daarmee ook het bestedingspotentieel. Enige toename van binding en toevloeiing is mogelijk. Het economisch functioneren blijft nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. In kwantitatieve zin is dan nog altijd geen directe aanleiding om het aanbod uit te breiden.

Kwalitatieve behoefte

Als geen sprake is van kwantitatieve behoefte, kan een ontwikkeling toch wenselijk zijn omdat invulling wordt gegeven aan een kwalitatieve behoefte. De beoogde ontwikkeling van Coop is in kwalitatieve zin wenselijk voor de consument en de leefbaarheid in Gendringen.

- De huidige Coop in Gendringen heeft weliswaar een goede maatvoering, maar is wel verouderd, heeft een matige bereikbaarheid en ook de parkeercapaciteit is beperkt. Hierdoor staat de toekomstbestendigheid van de supermarkt onder druk. Behoud van een supermarkt voor Gendringen is echter wel wenselijk voor de consumentenverzorging en de leefbaarheid in de kern.
- Modernisering én verplaatsing zijn daarom wenselijk. De beperkt uitbreiding is ondergeschikt aan de modernisering van de supermarkt. De uitbreiding heeft als belangrijk doel om een aantrekkelijker winkelopzet te creëren (andere indeling, brede gangpaden, etc.).
- De verplaatsing is wenselijk om de bereikbaarheid van de supermarkt te verbeteren en om meer parkeercapaciteit te realiseren. De beoogde ontwikkeling resulteert dus in een moderne en toekomstbestendige supermarkt, op een goed bereikbare locatie met ruimte parkeercapaciteit. Daarmee is de Gendringen duurzaam voorzien van een supermarkt.
- Vanuit structuuroogpunt is geen directe aanleiding voor verplaatsing (Coop ligt aan de rand van het centrum), maar ook op de nieuwe locatie ligt de supermarkt aan de rand van het centrum (weliswaar aan de andere kant). De supermarkt blijft dus een trekkersfunctie behouden voor het centrum van Gendringen.

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda 2022

De Nationale Woon- en Bouwagenda 2022 en het programma Woningbouw 2022 zijn gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De overheid neemt de regie over de volkshuisvesting door afspraken te maken met verschillende partijen over de bouw van betaalbare woningen. Nationale doelen worden vertaald naar regionale en lokale afspraken. Er worden 900.000 woningen gebouwd tot 2030, waarvan 600.000 betaalbaar moeten zijn. Het bouwproces wordt versneld en innovatieve bouwtechnieken worden bevorderd. Er is 1,75 miljard euro beschikbaar voor woningbouw en 7,5 miljard euro voor infrastructuur. Het streven is dat 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat en het aantal mensen met te hoge woonlasten wordt verminderd door regulering van de middenhuur.

Doorwerking plangebied

De nationale woon- en bouwagenda is vanuit het Rijk het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten. Onderhavig plan voorziet in het mogelijk maken van circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) binnen het bestaand stedelijk gebied van Gendringen. De woningen zijn appartementen welke zich bevinden in het middensegment. De beoogde woningbouw is afgestemd op de actuele behoefte en draagt bij aan de rijksambitie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Nationale woon- en bouwagenda'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De provincie wil met deze Omgevingsvisie een gaaf Gelderland voor bewoners, ondernemers en bezoekers realiseren, zodat er in de provincie prettig gewoond, gewerkt, gestudeerd en ontspannen kan worden. De visie is onderverdeeld onder zevental thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

In het kader voor onderhavig plan is het laatste thema 'woon- en leefomgeving' relevant. Gelderland heeft de ambitie de provincie aantrekkelijk te houden voor mensen en bedrijven. Hierom is het van belang de kwaliteit van de leefomgeving op peil te houden. De provincie vindt het daarom van belang te voorzien in goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur.

Tevens wil de provincie investeren in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt er nagedacht over uitbreiden aan de randen van steden of dorpen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig project betreft een supermarktontwikkeling en een woningbouwontwikkeling binnen verstedelijkt gebied. Hiermee voorziet het project in het versterken van het lokale voorzieningenniveau en daarmee in het vitaal houden van de lokale voorzieningen. Omdat de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt, zal het niet ten koste gaan van natuur. Hiermee sluit het plan aan op de ambities als beschreven in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het plan wordt getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (instructieregels)

De omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld en daarna meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie is 'Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening ASV', vastgesteld op 5 juli 2022. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

De omgevingsverordening bestaat uit een tiental thematische kaarten. Hieronder worden de kaarten toegelicht die relevant zijn in het kader van onderhavige supermarkt- en woningbouwontwikkeling.

Regels Natuur (kaart 6)

Op ca. 640 meter ten oosten van het plangebied ligt een gebied dat is aangeduid als 'Gelders natuurnetwerk'. Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn in de verordening nadere regels opgenomen. Voor ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden gelden deze regels niet. De nabijheid van deze gebieden belemmert onderhavig project daarom niet.

Regels Water en Milieu (kaart 9)

Op ca. 830 meter ten oosten van het plangebied ligt een gebied dat is aangeduid als 'Functies van water'. Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn in de verordening nadere regels opgenomen. Voor ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden gelden deze regels niet. De nabijheid van deze gebieden belemmert onderhavig project daarom niet.

Regels Erfgoed (kaart 10)

In de kaart 'erfgoed' is een aantal molenbiotopen opgenomen. In de verordening zijn instructieregels opgenomen waaraan bestemmingsplannen binnen de reikwijdte van een molenbiotop aan moeten voldoen. Zo mag een bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. Het plangebied ligt niet binnen een molenbiotop. Zoals in paragraaf 4.11 van deze onderbouwing wordt vermeld, voldoet onderhavig project aan deze bepalingen.

Instructieregels bestemmingsplan detailhandel

De provincie heeft inmiddels het 8^e Actualisatieplan voor de Omgevingsverordening in procedure gebracht. Het ontwerp heeft reeds ter inzage gelegen en voorziet in aanpassingen ten opzichte van de geldende Omgevingsverordening. De instructieregel voor specifieke detailhandel op een perifere locatie wijzigt daarbij niet, enkel de nummering zal wijzigen.

Daarnaast gelden er voor de volgende onderwerpen ook instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

In de provinciale verordening (d.d. 31 maart 2021) zijn in artikel 2.13 en 2.14 tevens instructieregels opgenomen voor bestemmingsplannen die detailhandel en specifiek ook supermarkten mogelijk maken op een perifere locatie:

“Een bestemmingsplan maakt de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is”

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'klimaatadaptatie' relevant.

Instructieregel klimaatadaptie (art. 2.65b)

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

Doorwerking plangebied

Op dit moment is de planlocatie sterk versteend en vrijwel geheel verhard. Alle bestaande opstallen en de parkeerplaatsen zijn opgetrokken uit verharde materialen. Met de planontwikkeling wordt ingezet op vergroening. Ter plaatse van de woningen zal een groene collectieve voorziening gerealiseerd worden. Daarnaast heeft de toepassing van meer groen in de planlocatie een natuurlijk effect op de gevoelstemperatuur in de directe omgeving. Ter plaatse van de supermarkt zal ook meer groen worden gerealiseerd dan momenteel aanwezig. Verder wordt er in het plangebied een aantal bomen aangeplant. Deze bomen worden op slimme plekken geplaatst, zodat er vooral op de verharde/half-verharde delen schaduw komt te vallen. De schaduwwerking heeft hierbij een positief effect op de vermindering van hittestress in het plangebied. Zodoende draagt het plan op bescheiden schaal bij aan een klimaatrobuuste leefomgeving.

Met de uitvoering van het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van de provincie op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het initiatief zorgt voor het verminderen van hittestress in de omgeving door het aanplanten van bomen en andere vegetatie.

De projectlocatie van de beoogde supermarkt en de woningen liggen in het centrum van Gendringen en maken daar dusdanig ook deel van uit. De provinciale instructieregels zijn van toepassing op perifere locaties en daarmee niet op het plangebied. De Omgevingsverordening Gelderland zorgt daarom niet voor beperkingen voor onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

De visie sluit aan bij de Agenda 2020 van Regio Achterhoek en de provinciale regioverkenningen.

Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie:

- Samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid;
- Bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal;
- Balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw/het landschap;
- Innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en

- Energievoorziening;
- Ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

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

Doorwerking plangebied

Van belang is om flexibel te blijven. Het beoogde plan is daarmee in lijn met het regionale beleid. Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Gelderland, doordat kwaliteit wordt toegevoegd op een inbreidingslocatie en bovendien woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten. Het plan voorziet in het vervullen van de actuele behoefte naar levensloopbestendige woningen (met zorg) en zorgt voor de toevoeging van een toekomstbestendige supermarkt binnen de kern van Gendringen.

3.3.2 Achterhoekvisie 2030

Sinds september 2018 trekken ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid in de Achterhoek intensief samen op. Het eerste product van de nieuwe samenwerking is de Achterhoek Visie 2030 die op 14 mei 2019 is vastgesteld.

De visie is opgesteld door de zes Thematafels en de Achterhoek Board. Naast de Achterhoek Raad hebben zo'n 150 bestuurders van Achterhoekse bedrijven, onderwijsinstellingen, gemeenten, zorgorganisaties, ziekenhuizen, woningcorporaties, waterschappen, belangen-organisaties en vele anderen hiervoor hun inbreng geleverd. De Visie 2030 geeft aan waar de Thematafels, Achterhoek Board en Achterhoek Raad de komende jaren samen hun energie op richten.

De visie is een voorwaarde voor een flexibele agenda waarmee de Achterhoek wil inspelen op ontwikkelingen buiten en binnen de Achterhoek. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor samenwerkingskansen met andere regio's in Nederland en over de Duitse grens.

De Achterhoek staat voor flinke opgaven komende jaren. De beroepsbevolking neemt sneller af dan elders (12% tot 2030), de huidige woningvoorraad voldoet niet aan de toekomstige vraag, de lichte huishoudensgroei die nu nog aan de orde is, zal over tien jaar omslaan in een daling, de bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen is matig tot slecht. Tevens is de verwachting dat circa 40% van de agrariërs in de Achterhoek in 2030 is gestopt met hun bedrijf.

In de visie zijn daarom zes streefbeelden geformuleerd waar de regio Achterhoek zich komende jaren op gaat richten:

1. De productieve regio

Richt zich op de regio als open innovatiesysteem, waarbij het gaat om economische én sociale innovatie.

2. De gekwalificeerde regio

Richt zich op de beschikbaarheid van de juiste kwaliteiten op de arbeidsmarkt (onderwijs) en het benutten van talenten. Hieronder valt ook de inclusieve arbeidsmarkt, met als uitgangspunt dat iedereen in de Achterhoek mee kan doen.

3. De bereikbare regio

Richt zich op duurzame en slimme mobiliteitsoplossingen voor alle vervoersmodaliteiten, en het op een innovatieve wijze verbinden en integreren hiervan.

4. De schone regio

Gaat over de energietransitie, verduurzaming en grootschalige energieopwekking, kringlooplandbouw, circulair ondernemen en circulair vastgoed.

5. De leefbare regio

Gaat over duurzame en passende woningen en de ontwikkeling van dorpen. Bij die leefbaarheid hoort ook aandacht voor vastgoed, voorzieningen, groen en sociale cohesie.

6. De gezonde regio

Werkt aan het langer gezond blijven van mensen door preventie en zorginnovatie.

Doorwerking plangebied

Het voorliggend plan vindt vooral aansluiting bij de leefbare regio. Hier wordt daarom nader op ingegaan.

Om de aantrekkelijkheid van de Achterhoek te waarborgen liggen er uitdagingen in de centra van steden en dorpen en het buitengebied. Denk aan het verkleinen van kernwinkelgebieden om leegstand te voorkomen, nieuwe bestemmingen voor of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing en de noodzaak van grootschalige asbestsanering.

Ook gaat de regio een transformatie- en sloopstrategie voor leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (agrarische bebouwing, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed).

Onderhavig project betreft een supermarkt- en woningbouwontwikkeling binnen verstedelijkt gebied. De beoogde supermarkt wordt gerealiseerd ter plaatse van een leegstaand pand (voormalige woonboulevard). Hiermee voorziet het project in het versterken van het lokale voorzieningenniveau en daarmee in het vitaal houden van de kern en het creëren van een 'leefbare regio'. Omdat de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt, zal het niet ten koste gaan van natuur. Hiermee sluit het plan aan op de ambities als beschreven in de Achterhoekvisie 2030.

3.3.3 Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek (2017)

Op regionaal niveau is door de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude-IJsselstreek en Winterswijk een aantal basisbeleidsafspraken vastgelegd in dit afsprakenkader. Doel is behoud van een zo aantrekkelijk mogelijke winkelstructuur voor inwoners van en bezoekers aan de Achterhoek. De focus ligt hierbij op behoud van vitale centra, groot en klein. Centra zijn het visitekaartje van een kern en zijn hierdoor zeer belangrijk voor het woon- en leefklimaat. De regionale afspraken vormen de basis voor lokaal beleid en (toetsing van) lokale ontwikkelingen. De toekomstig haalbare gewenste winkelstructuur is als volgt:

- Regionaal centrum: Doetinchem en Winterswijk.
- Lokaal centrum (kern en omliggende kleine kernen): Aalten, Borculo, Didam, Dinxperlo, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, 's-Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Ulf, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem.
- Het centrum van Silvolde heeft in de regionale detailhandelsstructuur eenzelfde positie als niet-hoofdkernen in de regio.

Doorwerking plangebied

De gemeente Oude-IJsselstreek heeft bij de vaststelling van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel het voorbehoud gemaakt van instandhouding van de ontwikkelruimte voor lopende initiatieven in Gendringen, voor zover dit op grond van de uitkomsten van nadere verkenningen bestuurlijk wordt gewenst. Tijdens de besluitvorming van het afsprakenkader was onderhavig plan al bij de gemeente bekend en valt daarom onder de noemer 'lopend initiatief'.

3.3.4 Ontwikkelingskader detailhandel Oude-IJsselstreek 2020-2023

Op 26 november 2020 is het Ontwikkelingskader detailhandel Oude-IJsselstreek 2020-2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

De detailhandel is aan snelle veranderingen onderhevig en daarom zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt die lokaal om uitvoering vragen. De veranderingen in de detailhandel hebben immers zichtbaar (negatief) effect op de winkelcentra in de gemeente Oude-IJsselstreek. De gemeente wil, hoewel er al veel gedaan is, blijven inzetten op versterking van de lokale detailhandelsstructuur. Daarmee worden economische ontwikkelingen versterkt, blijven clusters en kernen vitaal en leefbaar en worden leegstand en verloedering tegengegaan. Hier hoort een multidisciplinaire aanpak op verschillende schaalniveaus met verschillende partners en belanghebbenden bij. Bovendien wordt hiermee uitvoering gegeven aan het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel, de beleidsopgave om tot lokale afspraken over ondernemerschap te komen en de Retaildeal.

Voor het detailhandelsbeleid in Oude-IJsselstreek zijn er vier hoofdlijnen. Dat zijn:

1. Inzet op vergroening en beleving

Veel inwoners en bezoekers geven aan dat vergroening van belang is. Het nodigt uit, zorgt voor extra beleving, kan hittestress tegengaan en heeft links met toerisme. Dergelijke elementen worden steeds belangrijker om winkelcentra vitaal, sociaal en toekomstbestendig te houden en dragen bij aan maatschappelijke opgaven.

2. Tegengaan van leegstand en inzet op transformatie

Een compacter winkelcentrum is het belangrijkste ruimtelijke element om op in te zetten. Dit vloeit voort uit de regionale afspraken en wordt door vrijwel alle experts aangeraden. Het sluit bovendien aan op hoofdlijn 1 en kan een oplossing bieden als er geen opvolging is. Dat betekent dat er actief ingezet moet worden op transformatie in aanloopstraten, er zo min mogelijk nieuwe winkels buiten het compacte winkelcentrum bij moeten komen en dat er voor locaties buiten het compacte winkelcentrum nagedacht moet worden over transformatie. Inwoners van de Achterhoek zien dit ook als prioriteit.

3. Ondernemerschap stimuleren

De gemeente is in veel gevallen faciliterend, want het zijn de ondernemers die zorgen voor de lokale economische activiteiten. Zij geven daarmee voor een belangrijk deel invulling aan het gebied. Omdat de wereld inclusief het consumentengedrag snel verandert, vraagt dat ook actie van de ondernemers. De consument vraagt om service en beleving. Daarnaast is organiserend vermogen bij ondernemer belangrijk om voor beleving te zorgen. De gemeente kan faciliteren, onder andere door de positieve grondhouding vanuit de rode loperaanpak.

4. Inzet van maatwerk op basis van een clusterbenadering

De uitgangspositie, kansen en opgaven verschillen per kern. Dat geldt ook voor het lokale organiserend vermogen. Het benutten van de unieke elementen van een kern zorgt voor meer draagvlak en een grotere kans van slagen. Uiteindelijk gaat het om het aanvullen van de identiteit van de kern op een duurzame manier. Dit vraagt om maatwerk en biedt kansen voor nichemarkten. Wel moet hier aandacht zijn voor de positie van de specifieke kern in het grote gemeentelijke geheel. Want juist de inzet op aanvullend aanbod versterkt het totaal. De clusterbenadering met drie hoofdkernen versterkt dit. Concurrentie tussen kernen zorgt voor het tegenovergestelde effect. De maatwerkaanpak gaat uit van bovenstaande drie hoofdlijnen die zich vertalen in ruimtelijk-economisch en een sociaaleconomische aspecten. Dit alles vanuit een rode loperaanpak.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied voorziet in de transformatie van het oude woonplaza naar een toekomstbestendige supermarktllocatie met een (publieksverzorgende) functie aan een belangrijke aanloopstraat van het centrum van Gendringen. Daarnaast worden op de oude locatie van de supermarkt circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) gerealiseerd. De ontwikkeling is daarmee in lijn met hoofdlijn 2 van het Ontwikkelingskader detailhandel.

3.3.5 Regionale Woonagenda 2023 – 2030

In de periode februari-maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie Gelderland een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld. De centrale boodschap van de regionale woonagenda is 'Goed wonen in een vitale regio'. Dit betekent dat bewust wordt gekozen voor extra acties om voldoende en passende woningen voor iedereen te kunnen bieden. Daarnaast wordt de woonopgave nauw en integraal verbonden aan de economische- en gebiedsopgaven in de regio. De komende jaren staan de volgende drie ambities centraal:

- Een passende woning voor iedereen;
- Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse Economie;
- Wonen als basis voor de leefbaarheid.

Aanpak langs vier programmalijnen

Om bovenstaande ambities te verwezenlijken, vindt samenwerking plaats tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. Deze samenwerking wordt gestructureerd langs vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de aanpak die de regio voor ogen heeft.

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

Doorwerking plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) in Gendringen. Een levensloopbestendige woning is ontworpen om bewoners in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, zelfs als hun persoonlijke omstandigheden veranderen door ouderdom, ziekte of een handicap. Deze woningen zijn gelijkvloers, drempelvrij en aan te passen om het leven met beperkingen gemakkelijker maken. Binnen de gemeente Oude-IJsselstreek is er behoefte aan woningen, voornamelijk levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling voorziet in deze behoefte door per saldo 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) te realiseren. Dit zorgt tevens voor doorstroming binnen

de gemeente aangezien de mensen welke in de nieuwe woningen komen te worden een andere woning achter zich laten. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen de regio Achterhoek en is daarmee in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.

3.3.6 Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

De regionale woondeal voor de Achterhoek (2022-2030) omvat afspraken tussen gemeenten, provincie Gelderland en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om de woningbouw te versnellen en betaalbare woningen te realiseren. Onderstaand zijn de belangrijkste punten uit de woondeal weergegeven:

Woningbouwopgave

- Tot 2030 worden 8.390 woningen gebouwd in de Achterhoek, waarvan minimaal 60% betaalbaar en 28% sociale huur.
- De regio streeft naar een totaal van 11.500 woningen op lange termijn.

Sleutelprojecten

- Belangrijke projecten zijn verspreid over meerdere locaties in de regio, zoals Dinxperlo, Borculo, en Doetinchem.

Plancapaciteit en vergunningen

- Gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit en tijdige vergunningverlening om de woningbouwdoelen te halen.

Betaalbaarheid en balans

- Minimaal tweederde van de nieuwe woningen moet betaalbaar zijn, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad.

Ondersteuning en randvoorwaarden

- Er is behoefte aan subsidies voor onrendabele toppen, verbeterde bereikbaarheid, voldoende ambtelijke capaciteit, en stikstofruimte.

Samenwerking en monitoring

- Regelmatige monitoring en overleg tussen betrokken partijen om de voortgang te bewaken en knelpunten op te lossen.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavig planvoornemen worden er appartementen voor 55+ doelgroepen gecreëerd. Wanneer ouderen verhuizen naar nieuwbouwappartementen, komen hun vaak grotere eengezinswoningen vrij. De verhuizing van ouderen kan een kettingreactie veroorzaken. Als een oudere naar een nieuwbouwappartement verhuist, kan een jong gezin hun oude woning betrekken. Dit gezin laat op zijn beurt weer een andere woning vrij, wat meerdere huishoudens ten goede komt. Hierdoor wordt er met het planvoornemen een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave, uit de woondeal. Tevens wordt er voor gezorgd dat diverse doelgroepen een geschikte woning kunnen betrekken.

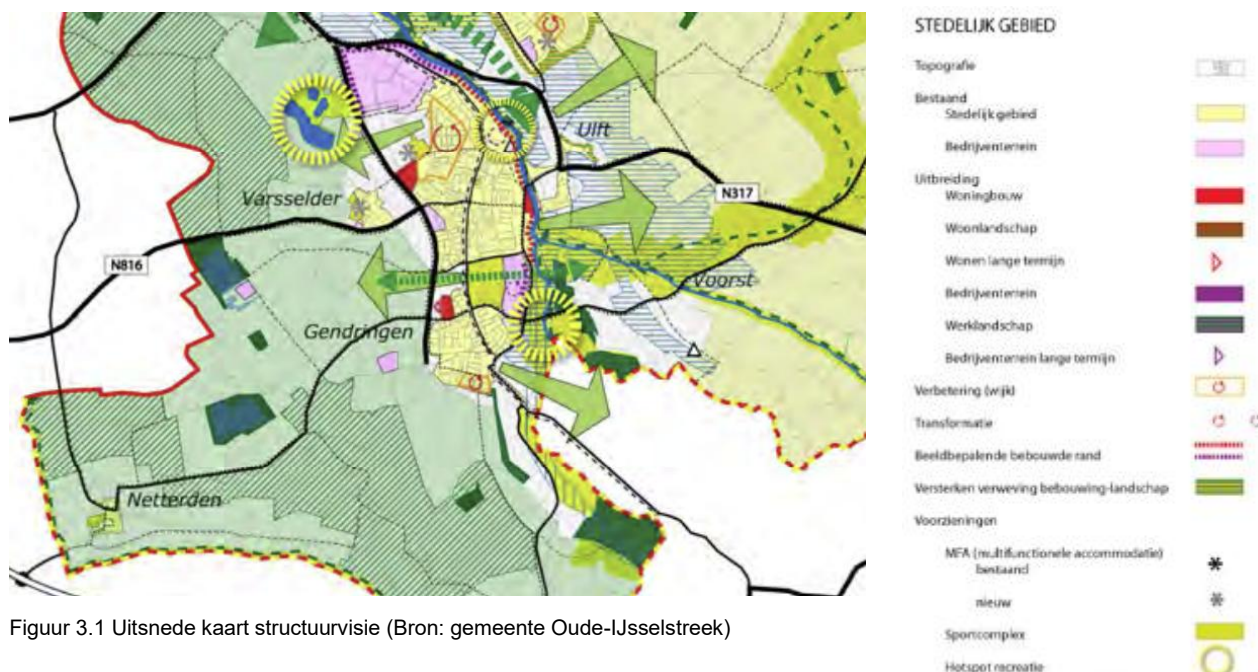
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude-IJsselstreek 2025

De gemeente Oude-IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer en richting aan het ruimtelijk, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude-IJsselstreek. Daarnaast is de structuurvisie leidraad voor toekomstig beleid van de gemeente Oude-IJsselstreek. Belangrijke thema's in de structuurvisie zijn: wonen, economie en economische voorzieningen, sociaal maatschappelijke voorzieningen, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, archeologie en cultuurhistorie, water alsook klimaat, duurzaamheid en energie.

Ten aanzien van winkelcentra stelt de gemeente zich voorwaardenscheppend op, waarbij de ontwikkelingen moeten passen bij de karakteristieke eigenschappen van de kernen. Voor de grote kernen Varsseveld, Uift en Terborg (centra met een bovenlokale functie) stelt de gemeente een centrumvisie op. Nieuwe detailhandel wordt geconcentreerd in de centrumgebieden.

De centrumvisies worden als instrument ingezet om de centra ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden voor de bewoners, het winkelend publiek en de mensen die er werken. Derhalve zet de gemeente in op centrumplannen voor deze kernen. De centrumplannen zullen moeten leiden tot een versterking van de detailhandelsfunctie, in combinatie met het verhogen van de levendigheid van de centra. Dit wordt onder meer bereikt door het realiseren van meer vierkante meter vloeroppervlakte voor commerciële doeleinden, appartementen, parkeervoorzieningen, horeca en werk. In de centrumplannen wordt een winkelconcentratiegebied aangewezen, waarbinnen de detailhandelsfunctie voorop komt te staan. Door het realiseren van de centrumplannen en het kiezen voor een centrumwinkelgebied daarbinnen, worden positieve effecten verwacht voor de detailhandel in de grotere woonkernen. Meer koopkracht door een toenemende klandizie is de opmaat naar een sterker en een meer gedifferentieerd winkelaanbod.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart structuurvisie (Bron: gemeente Oude-IJsselstreek)

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de structuurvisie aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Onderhavig omgevingsplan sluit naadloos aan op deze gemeentelijke ontwikkelingsambitie, gezien het een impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk gebied. De uitstraling van de bebouwing zal tevens aansluiting bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

3.4.2 Toekomstvisie Oude-IJsselstreek

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. Deze opgaven en nog meer staan beschreven in de ontwerp-toekomstvisie met de titel 'Maak toekomst in Oude-IJsselstreek'. De toekomstvisie is een document geworden in de vorm van een magazine en heeft van 25 november 2020 tot 6 januari 2021 ter inzage gelegen.

Met de zeven opgaven geeft Oude-IJsselstreek antwoord op maatschappelijke opgaven en kan als gemeente en gemeenschap verder groeien:

- 1) Benut de stroom van de Oude IJssel
- 2) Florerende Smart Industry
- 3) Vitaal platteland
- 4) De allernieuwste energie
- 5) Groene parels
- 6) Gezond oud worden én gezond jong zijn
- 7) Het witte vel

Doorwerking plangebied

In de toekomstvisie worden zeven opgaven behandeld waarmee een antwoord geboden kan worden op maatschappelijke uitdagingen. Eén van deze opgaven is het gezond oud worden en gezond jong zijn. Met de realisatie van de per saldo 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) kan een bijdrage geleverd worden aan het gezond oud worden van inwoners. In deze woningen is het mogelijk om zorg te ontvangen, mocht dit nodig zijn. De toekomstvisie zorgt daarmee niet voor belemmeringen voor dit omgevingsplan.

3.4.3 Woonvisie 2018 Oude-IJsselstreek

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

De sociale huurvoorraad:

In de sociale huurvoorraad ligt de focus op betaalbaarheid, maximale wachttijd voor woningzoekenden en een monitor op de omvang en samenstelling van de doelgroep.

Woonzorg:

Het terrein Woonzorg bestaat uit ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen (de grootste en flink groeiende groep op dit terrein) en bijzondere doelgroepen. De focus ligt op het in kaart brengen van de ontwikkeling van vraag en aanbod voor ouderen, het langer thuis blijven (levensloopbestendig maken van woningen), is er voldoende intramurale capaciteit, is er behoefte aan woonvormen tussen intramuraal en langer thuis blijven en hoe wordt dit gerealiseerd?

Verduurzaming:

De gemeente Oude-IJsselstreek wil een ruime bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen die zijn vastgelegd op wereld-, landelijke- en regionale schaal. In 2030, dus over 12 jaar (!), moet de gemeente Oude-IJsselstreek energieneutraal zijn en wordt er 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen.

Woningvoorraad en waarde behoud:

Het gaat om het gereed maken voor de toekomst van de bestaande voorraad en het voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Het uitnemen van woningen aan onderkant van de woningmarkt moet worden voorbereid waarbij (beperkt) terugbouwen door toevoeging van ontbrekende kwaliteiten mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking plangebied

De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd conform de wet- en regelgeving (dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.15). Hiermee draagt het plan bij aan de visie op woonzorg binnen de gemeente Oude-IJsselstreek. De nieuwe woningen zullen daarnaast duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Er zullen zonnepanelen worden geplaatst op de woningen en de supermarkt indien de BENG-normen dit aangeven. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de visie op verduurzaming.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude-IJsselstreek

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

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

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling sluit aan bij de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude-IJsselstreek'. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, een behoefte waarop de gemeente extra op wil inzetten. Daarnaast is er sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling vindt plaats tegen het centrumgebied van de kern Gendringen aan. Dit sluit aan bij het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde bebouwing sluit stedenbouwkundig aan bij de omgeving. Er wordt rekening gehouden met de omliggende bouwmassa's, hoogte en de uitstraling. De nieuwbouw sluit hierbij aan.

3.4.5 Visie wonen en zorg 55+

Het aantal ouderen in Oude-IJsselstreek neemt snel toe. Hun behoeften, wensen en beelden over ouder worden en wonen zijn divers. De meeste ouderen genieten van het ouder worden en worden ouder zonder te (willen) verhuizen. Ze zijn gehecht aan hun woning, buurt en woonplaats. Een deel van hen heeft intensieve zorg nodig in een verpleeghuis omdat het thuis niet langer gaat. Een deel wil nog een keer hun woondroom waarmaken en voorbereid zijn voor de volgende levensfase.

In de visie leidt dit tot de volgende opgave voor de samenwerkende partners in Oude-IJsselstreek:

- Investeer in de bestaande woningvoorraad en in buurten en wijken waar het goed oud worden is (duurzaam, levensloopgeschikt, toegankelijk, veilig, ontmoeting, voorzieningen). De aanpassing, veilig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is de grootste opgave in de komende 20 jaar.
- Ontwikkel meer woonvariëaties in mix koop en huur, grondgebonden diverse prijsklassen en betaalbare appartementen met aandacht voor behoeften (zoals ontmoeting, er toe doen, veiligheid, groen). De nieuwbouwopgave richt zich op de ouderen die:
 1. Zelf verhuizen naar een meer geschikte woning;
 2. Verhuizen naar nieuwe woonvormen zoals geclusterd wonen;
 3. Zoveel zorg nodig hebben dat de huidige woning echt ongeschikt wordt;
 4. 24-uurszorg nodig hebben.

Ambitie:

Ouderen kunnen zo zelfstandig mogelijk hun eigen leven blijven leiden en deel uit blijven maken van de gemeenschap.

Doorwerking plangebied

Het initiatief betreft geschikte – levensloopbestendige - woningen voor oudere bewoners die daarmee zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen omdat alle voorzieningen zoals slaapkamer, toilet en badkamer op dezelfde verdieping zijn voorzien. Het initiatief past hiermee in het beleid visie wonen en zorg 55+. Tevens zullen de woningen een gezamenlijke buitenruimte krijgen die groen wordt ingericht, met voorzieningen om er te verblijven. Zowel op de begane grond als de verdieping is er een gezamenlijke ruimte aanwezig en er staat buiten het gebouw een grotere, gezamenlijke berging waar zowel zorgvoorzieningen als tuingereedschap worden geplaatst om gezamenlijk de tuin te kunnen onderhouden.

3.4.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen

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

Doorwerking plangebied

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

Het plangebied betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zal op en rondom de woningen en de supermarkt voldoende plek zijn om groen aan te brengen. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.7 Oude-IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

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

Doorwerking plangebied

In het kader van klimaatbestendige ontwikkelingen zijn de relevante aspecten (overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress) reeds getoetst bij de provinciale omgevingsverordening (paragraaf 3.2.2.).

3.4.8 Welstandsnota

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

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, maat, kleur of gebruikte materialen.

Welstandsnota en -criteria

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de welstandsnota kan de gemeente ook bepaalde gebieden aangeven die welstandsvrij zijn.

De welstandsnota volgt uit artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn de artikelen over welstand in de Woningwet vervallen. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht (artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet). De welstandsnota is een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet kunnen gemeenteraden ervoor kiezen om wel of geen regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken (artikel 4.19 Ow). Het stellen van welstandscriteria is daarmee geen verplichting meer. Als een gemeenteraad ervoor kiest om wel welstandscriteria op te stellen, dan moet dat in het omgevingsplan worden opgenomen.

Daarnaast gaan de welstandscriteria onder de Omgevingswet, anders dan onder de oude wetgeving, alleen over het uiterlijk van een bouwwerk en dus niet meer over de plaatsing.

Welstandstoets

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstands-toets of het bouwwerk past in de omgeving. Dit doet de gemeente op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij de beoordeling of het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand gebruikt de gemeente de welstandsnota waar de beleidsregels in staan. Voor een gebied die is aangegeven als welstandsvrij in de gemeentelijke welstandsnota, hoeft er geen welstandstoets plaats te vinden. In het geval

dat de gemeente geen welstandsnota en beleidsregels heeft voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken, gelden er geen regels.

De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 22.7 Repressief welstand

In artikel 22.7 Bruidsschat staat dat het uiterlijk van de volgende bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota:

- Een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
- een te bouwen bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

In het tweede lid van het artikel staat dat het eerste lid niet van toepassing is als het gaat om een in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Dit wordt ook wel een welstandsvrij gebied genoemd.

Artikel 22.7 wordt ook wel de excessenregeling genoemd. Deze regeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift. De excessenregeling is met name van toepassing op bestaande situaties.

Artikel 22.29 BS Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

In artikel 2.29 van het Bbl staan de gevallen waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is. Dit zijn allemaal omgevingsplanactiviteiten die bestaan uit bouwen. Voorwaarde is dat de activiteit niet in ernstige mate in strijd is met de regels over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk wanneer deze in het omgevingsplan zijn opgenomen.

Doorwerking plangebied

Aangezien met onderhavig planvoornemen een nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd, dient het planvoornemen getoetst te worden door de welstandsc commissie van de gemeente Oude-IJsselstreek. Tijdens de bouw aanvraag zal bekend worden gemaakt of onderhavig planvoornemen passend is op basis van welstand.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de toekomstige activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

4.1.2 Onderzoek

In verband met de realisatie van de woningen, een gevoelige functie, en de supermarkt zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De rapportages van deze onderzoeken zijn in de bijlagen opgenomen.

Grotestraat 42

In 2022 is de locatie aan de Grotestraat 42⁶ onderzocht. Binnen de onderzoekslocatie bevindt zich een sterke restverontreiniging met minerale olie in de grond en in het grondwater (deellocatie A). De verontreiniging maakt onderdeel uit van het Geval van ernstige bodemverontreiniging afkomstig van het perceel Grotestraat 44. De verontreiniging begint op circa 3,0 m-mv. Aanbevolen wordt als de toekomstige inrichting/gebruik van de locatie bekend is een risicobeoordeling uit te voeren en, in overleg met het bevoegd gezag, vast te stellen of er noodzaak is tot het saneren van deze verontreiniging.

Met betrekking tot de overige onderzochte deellocaties vormen de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De aangetroffen bijmengingen met baksteen worden conform bijlage A van de NEN 5725 als niet-asbestverdacht beschouwd.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

⁶ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Grotestraat 42 te Gendringen, rapportnummer 17923.001, d.d. 12 mei 2022.

Anholtseweg 2 ter plaatse van bebouwing

In 2022 is de Anholtseweg 2⁷ onderzocht. De aanwezigheid van een sterke restverontreiniging met minerale olie in de ondergrond onder het oostelijke deel van het pand is bevestigd. Vanaf 1,7 m -mv tot de maximale onderzoeksdiepte (2,5 m -mv) is een sterke minerale olieverontreiniging in de grond aangetoond. In horizontale richting is de verontreiniging goed in beeld (oppervlakte circa 70 m²). In verticale richting is de verontreiniging naar de diepte niet afgeperkt. De restverontreiniging is onderdeel van een geschikt geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ter plaatse van het perceel Anholtseweg 2 zijn in wisselende trajecten tot circa 1,0 m-mv en in wisselende gradaties bijmengingen van puin, kolengruis en hoogovenslakken aangetroffen. De visueel verontreinigde bodemlagen zijn licht tot sterk verontreinigd met PAK. Verder zijn lichte verontreinigingen met diverse metalen, PCB en minerale olie aangetoond. De horizontale begrenzing van het sterk verontreinigde deel van de PAK-verontreiniging is redelijk goed in beeld en betreft 2 terreindelen (omgeving boring A05 en omgeving B01). Het sterk verontreinigde oppervlak wordt vooralsnog zeer globaal geschat op minimaal 400 m². Uitgaande van een gemiddeld sterk verontreinigde laagdikte van circa 0,5 m wordt de omvang van het sterk verontreinigde deel van de verontreiniging zeer globaal geschat op minimaal 200 m³. Gezien de historie van de locatie is het uitgangspunt dat de verontreiniging ontstaan is voor 1987 en derhalve een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

De bodem onder het onderzochte deel van het parkeerterrein wordt geheel als sterk verontreinigd beschouwd (circa 1.100 m²). Deze verontreiniging is te relateren aan de aanwezigheid van bijmengingen van puin, kolengruis en hoogovenslakken. Uitgaande van een sterk verontreinigde laagdikte van circa 1,0 m bedraagt de omvang van het sterk verontreinigde deel van de verontreiniging circa 1.100 m³. Gezien de historie van de locatie is het uitgangspunt dat de verontreiniging ontstaan is voor 1987 en derhalve een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

In het kader van de herontwikkeling van de locatie zijn aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd, waardoor de aard en omvang van alle verontreinigingen nu goed in beeld zijn. Hierbij is onder andere gebruikgemaakt van het aanvullende onderzoek van RVI. Omdat het hier gaat om een historische verontreiniging die niet onder het overgangsrecht valt, treedt de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) namens de gemeente op als bevoegd gezag. Voor het saneren van de bodem moet daarom een melding saneren worden ingediend bij de ODA. Afhankelijk van de toekomstige inrichting en de voorgenomen saneringsdoelstellingen kan het noodzakelijk zijn om, in overleg met het bevoegd gezag, verdere afstemming te zoeken over de uit te voeren sanerende maatregelen.

De aangetroffen bodemvreemde bijmengingen met puin, alsmede het historische gebruik van de locatie, geven aanleiding om een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In onderstaande paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Anholtseweg 2 volledig terrein

In 2022 is het noordoostelijk deel binnen het plangebied middels een verkennend bodemonderzoek onderzocht (Verkennd bodemonderzoek Anholtseweg 2 te Gendringen, 24 januari 2022, Econsultancy b.v., kenmerk: 17229.001 versie D1). Ter plaatse is de bodem en het grondwater onder de aanwezige bebouwing aan de Anholtseweg (voormalige meubelzaak), de noordoostelijk strook onder de asfaltverharding van het Willem Alexanderplein en een deel van de naastgelegen groenstroken onderzocht.

⁷ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Anholtseweg 2 te Gendringen, rapportnummer 17229.001, d.d. 24 januari 2022.

In opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek is er een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek⁸ uitgevoerd ter plaatse van het toekomstige plangebied ter plaatse van de Anholtseweg 2 en het Willem-Alexanderplein te Gendringen. Tevens is indicatief onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige asfaltverharding en de onderliggende puinfundaties binnen het plangebied.

Het gehele onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 8.300 m² en wordt omsloten door de Anholtseweg, Julianastraat, Prins Bernardstraat en Oranjesingel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie K, nummers 1745, 1747, 1828, 2007, 2215, 2216 en 2601 (ged.). Het gehele plangebied wordt herontwikkeld waarbij nieuwe bebouwing (winkelpand), parkeerplaatsen en openbaar groen worden gerealiseerd.

Deellocatie 01: Aanvullend bodemonderzoek restverontreiniging minerale olie onder bebouwing voormalige tankcluster Anholtseweg 2

Zintuiglijke waarnemingen

- In afperkende boring 43 is vanaf 0,7-1,0 m-mv een zwakke oliewaterreactie waargenomen.
- Tussen 1,0 m-mv en 2,2 m-mv is een sterke oliewaterreactie gemeten.
- Van 2,2 tot 2,5 m-mv wordt een matige oliewaterreactie waargenomen.
- Vanaf 2,5 m-mv tot de einddiepte (4,0 m-mv) is geen oliewaterreactie meer gemeten.

Resultaten verticale afperking boring A05 (oostelijk gelegen voormalige tankcluster)

- Het geanalyseerde grondmonster M01 (boring 43: traject 2,5-3,0 m-mv) voldoet aan de Achtergrondwaarde volgens de Wet Bodembescherming.
- De sterke restverontreiniging met minerale olie is verticaal voldoende afgeperkt en in beeld gebracht.
- Op basis van het bodemonderzoek van 2022 is de horizontale afperking van de restverontreiniging voldoende (oppervlakte circa 70 m²).
- De minerale olieverontreiniging bevindt zich tussen circa 1,0 en maximaal 2,5 m-mv met een totaal volume van circa 100 m³.
- Er is sprake van een stabiele eindsituatie met een kadastrale aantekening ter plaatse van de verontreiniging onder de bebouwing (Besluit instemming evaluatieverslag provincie Gelderland, 2013).
- De verharding en bebouwing moeten intact blijven en mogen niet verwijderd of doorbroken worden zonder schriftelijke instemming van het bevoegd gezag.
- Bij wijziging naar een gevoeliger gebruiksfunctie dient dit schriftelijk gemeld te worden bij het bevoegd gezag.
- Afhankelijk van toekomstige functies en (grond)werkzaamheden zijn mogelijk sanerende maatregelen vereist. Hiervoor is een deelsaneringsplan of BUS-melding categorie mobiel nodig voor goedkeuring door provincie Gelderland.

Deellocatie 02: Verkennend bodemonderzoek en verhardingsonderzoek Willem Alexanderplein

Zintuiglijke waarnemingen

- Het gehele plein is verhard met asfalt (gemiddelde dikte circa 15 cm).
- Onder het asfalt ligt een funderingslaag, hoofdzakelijk bestaand uit volledig en grof (metsel)puin met bijmengingen aan beton, slakken en/of asfalt (dikte circa 30-40 cm).

⁸ RVI Milieukundige projectbegeleiding, Verkennend- en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek, rapportnummer 2023_002E, d.d. 29 juni 2023

- De bodem onder de fundering bestaat vooral uit zand met wisselende bijmengingen tot een maximale diepte van 2,2 m-mv.
- Boringen 08 en 12: een laag die volledig uit kolen bestaat.

Resultaten asfaltverharding (indicatief)

- Asfalt is sinds 1975 aanwezig (volgens historische kaarten).
- Boring 06: niet teerhoudend asfalt (11 mg/kg PAK).
- Boringen 01, 07, 12 en 13: teerhoudend asfalt (PAK ruim boven 75 mg/kg d.s.).
- Het merendeel van het asfalt moet als teerhoudend worden beschouwd en afgevoerd naar een erkende verwerker.
- Het onderzoek is niet uitgevoerd conform CROW 210-richtlijn.

Resultaten puinverharding (indicatief)

- Mengmonster puinverharding voldoet niet aan de samenstellingswaarden voor niet-vormgegeven bouwstoffen (PAK: 570 mg/kg, minerale olie: 2.700 mg/kg).
- Indien verwijderd, dient het materiaal te worden afgevoerd naar een erkende verwerker; mogelijk is een officiële partijkeuring vereist.

Resultaten verkennend bodemonderzoek Willem Alexanderplein (grond)

- Boringen 08 en 12: bodemlaag geheel uit kolen, sterk verontreinigd met PAK, matig met koper, nikkel, zink en licht met overige zware metalen.
- Mengmonsters MM05 en MM06: interventiewaarde overschrijdingen met PAK, lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB en/of minerale olie.
- Na uitsplitsing: bij boringen 01, 07 en 14 worden interventiewaarde overschrijdingen met PAK gemeten.
- Overige geanalyseerde monsters overschrijden Achtergrondwaarde voor diverse stoffen.
- Bepaalde monsters (MM08, MM09, M12, M16, M17, M19) zijn als 'Niet Toepasbaar' gekwalificeerd op basis van minerale olie en/of PAK.
- Visueel verontreinigde bodemlagen onder puinverharding zijn licht tot sterk verontreinigd met PAK; sterke verontreiniging vooral in het noordoosten (circa 1.800 m², 1.800 m³).
- Verontreinigingen zijn ontstaan door het gebruik van verontreinigde grond en materialen vóór 1987; historisch geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Advies: overleg met bevoegd gezag over noodzaak vervolgonderzoek.
- Bij sanerende maatregelen: saneringsplan of BUS-melding indienen bij provincie Gelderland.

Resultaten verkennend bodemonderzoek Willem Alexanderplein (grondwater)

- Peilbuis 05: licht verhoogd barium (vermoedelijk natuurlijk).
- Overige parameters: geen verhoogde concentraties.

PFAS

- Mengmonsters MM01 (bovengrond) en MM02 (ondergrond) geanalyseerd op PFAS.
- Beiden bevatten PFOS en PFOA boven de detectielimiet.
- Volgens het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" zijn beide monsters geschikt voor "landbouw/natuur".
- Toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden niet toegestaan tenzij aan gebiedskwaliteit wordt voldaan.

Aanbevelingen verkennend asbestonderzoek

- Geen aanleiding voor nader asbestonderzoek: alle geanalyseerde grondmonsters onder norm (50 mg/kg d.s.).
- Bij puinverhardingen onder Willem Alexanderplein en taxibedrijf: meer dan 20% puin aangetroffen; bemonstering gebaseerd op NEN 5897, resultaten indicatief.
- Formeel is nader asbestonderzoek noodzakelijk bij asbestgat G10 en G11 vanwege indicatief aangetoonde asbestgehalten.
- Advies: na verwijderen asfaltverharding nader onderzoek uitvoeren ter plaatse van asbestgat G10 en G11.

4.1.3 Conclusie

Grotestraat 42

Om het projectgebied aan de Grotestraat geschikt te maken is er een risicobeoordeling benodigd en in overleg met het bevoegd gezag, vast te stellen of er noodzaak is tot het saneren van deze verontreiniging.

Anholtseweg 2

Om het projectgebied aan Antholtseweg geschikt te maken dient er gesaneerd te worden. Hiervoor is inmiddels een Plan van aanpak opgesteld welke ter goedkeuring naar de Omgevingsdienst Achterhoek gestuurd gaat worden.

4.2 Archeologie

4.2.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemmingen. Er gelden wel archeologische waarden op basis van de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld.

Grotestraat 42

Het plangebied aan de Grotestraat ligt, volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente van de Oude-IJsselstreek in het gebied 'Dorpskern 1850'. Een archeologisch onderzoek in dergelijk gebied is nodig op het moment dat de bodemingrepen groter zijn dan 100 m² en dieper rijken dan 30 cm. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk geacht. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.⁹

Voor het noordwestelijk gelegen deelgebied aan de Grotestraat 42 en een zuidoostelijk gelegen deelgebied gelegen aan de Anholtseweg 2, het Willem Alexanderplein en de Julianastraat 13 te Gendringen is door

⁹ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Grotestraat - Anholtseweg, rapportnummer 18420.001, d.d. 29 december 2022.

Econsultancy in maart 2022 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek toont aan dat er zich juist in het noordwestelijk gelegen deelgebied (Grotestraat 42) mogelijk archeologische waarden kunnen bevinden. Er geldt in zijn algemeenheid een hoge verwachting voor alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. In het bijzonder vanwege de ligging binnen de historische dorpskern van Gendringen is de kans zeer groot op het voorkomen van archeologische resten uit de Volle-/Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Aangezien een groot deel bebouwd is met een supermarkt en juist binnen deze begrenzing, als ook binnen het noordelijk gelegen parkeerterrein, nog ondergrondse restanten van steenbouw kunnen worden verwacht, wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (zowel de verkennende als karterende fase) niet zinvol geacht. Geadviseerd is om na bovengrondse sloop van de supermarkt binnen het noordwestelijk gelegen deelgebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Hierbij kan sprake zijn van meerdere archeologische vlakniveaus. Voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit PvE dient te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Oude-IJsselstreek).

Anholtseweg 2

Het plangebied aan de Anholtseweg ligt, volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente van de Oude-IJsselstreek in het gebied 'Specifieke archeologische verwachting – geulensstelsel dal Oude IJssel'. Een archeologisch onderzoek in dergelijk gebied is nodig op het moment dat de bodemingrepen groter zijn dan 5.000 m² en dieper rijken dan 30 cm. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk geacht. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.¹⁰

Voor het zuidoostelijk gelegen deelgebied (Anholtseweg 2, het Willem Alexanderplein en de Julianastraat 13) geldt, vanwege reeds uitgevoerde afgravingen, geen verwachting meer op het voorkomen van (waterge-relateerde) archeologische resten/sporen. Daarnaast zal de geplande nieuwbouw van een supermarkt zeer waarschijnlijk beperkt blijven tot het rond begin jaren '30 van de 20e eeuw aangebracht pakket grond, aangevoerd om een afgegraven deel van een restgeul op te vullen. Geadviseerd is dan ook om voor het zuidoostelijk gelegen deelgebied geen vervolgonderzoek/aanvullend onderzoek te laten uitvoeren.

4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Toetsingskader

Onder de Omgevingswet wordt een samenhangende benadering van diverse belangen beoogd. Een van die belangen is cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door een inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen. Op basis daarvan wordt een passend beschermingsregime opgenomen in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om cultureel erfgoed te beschermen via hun omgevingsplannen.

¹⁰ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Grotestraat - Anholtseweg, rapportnummer 18420.001, d.d. 29 december 2022.

De belangrijkste vraag hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij worden de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht genomen.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen bevatten gezamenlijk de wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Op basis hiervan is het verplicht om de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de afweging van belangen.

4.3.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Op de Erfgoedmonitor van het Rijk¹¹, de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oude-IJsselstreek blijkt dat binnen het plangebied geen objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. Er worden derhalve geen cultuurhistorische waarden geschaad met het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Anholtseweg 2

Op de Erfgoedmonitor van het Rijk, de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oude-IJsselstreek blijkt dat binnen het plangebied geen objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. Er worden derhalve geen cultuurhistorische waarden geschaad met het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Natuur en landschap

4.4.1 Toetsingskader

Natuur maakt onder de nieuwe Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving, één van de kernbegrippen van de Omgevingswet (artikel 1.2, lid 2, onder h). De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet (Ow). Onder Artikel 5.1, lid 1 (Ow) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tevens is onder Artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Tenzij anders geregeld in het omgevingsplan, waterschap verordening, omgevingsverordening of ministeriele regeling.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bal). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

¹¹ <https://rce.webgispublisher.nl/?map=RCE%5FErfgoedmonitor>

Natura 2000

Om de natuur te beschermen, heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Een activiteit die significant nadele gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied heet een Natura 2000-activiteit. Degene die de activiteit verricht, moet nagaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn. Een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Natuurnetwerk Nederland

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omliggende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden en soortenbescherming

De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het Omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bal) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

Voor de soortbescherming zijn de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van toepassing, hier zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- Omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (11.2.2 Bal);
- Omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn (11.2.3 Bal);
- Omgevingsvergunning andere soorten (11.2.4 Bal).

Getoetst dient te worden of het planvoornemen leidt tot schadelijke handelingen die leiden tot een vergunning plichtig geval. De schadelijke handelingen Vogelrichtlijn zijn opgenomen in artikel 11.37 van het Bal, schadelijke Habitatrichtlijn in artikel 11.46 Bal en schadelijke handelingen andere soorten in artikel 11.54 van het Bal.

4.4.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Voor de projectlocatie is er een quickscan flora en fauna¹² uitgevoerd. De uitvoering van de quickscan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn

¹² BRO, Quickscan flora en fauna Coop supermarkt te Gendringen, rapportnummer P06604, d.d. 24 februari 2025.

te voorkomen. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek weergegeven, voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Met betrekking tot de sloop zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nachtgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstof

Met behulp van de vigerende Aeries Calculator 2025, is de stikstofdepositie¹³ bepaald op de nabij gelegen natuurgebieden, door de sloop van de supermarkt en de nieuwbouw van de woningen aan de Grotestraat 42 te Gendringen.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten zuidwesten van de onderzoekslocatie.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling sloop en nieuwbouw van woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Onderhavig document en bijgevoegde Aeries-bijlagen geven hier invulling aan.

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen.

Anholtseweg 2

Voor de Anholtseweg 2 is een ecologisch onderzoek niet benodigd. De voormalige bebouwing is namelijk afgebrand waardoor er geen verblijfsmogelijkheden voor flora en fauna maar aanwezig zijn.

¹³ BRO, AERIUS-berekening Grotestraat te Gendringen, rapportnummer P06604, d.d. 28 oktober 2025.

Stikstof

Met behulp van de vigerende Aerius Calculator 2025, is de stikstofdepositie¹⁴ bepaald op de nabij gelegen natuurgebieden, door de sloop van de supermarkt en de nieuwbouw van de woningen aan de Grotestraat 42 te Gendringen.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten zuidwesten van de onderzoekslocatie.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling sloop en nieuwbouw van woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Onderhavig document en bijgevoegde Aerius-bijlagen geven hier invulling aan.

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen.

4.4.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande onderzoeksresultaten, kan worden gesteld dat de aspecten Natuur en landschap geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

4.5 Geluid

4.5.1 Toetsingskader

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen' op de Grotestraat en een overgang van Woonboulevard naar supermarkt op de Anholtseweg. Met de functiewijziging worden circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) gerealiseerd. Er is daarmee sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige functie.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

¹⁴ BRO, AERIUS-berekening Anholtseweg 2 te Gendringen, rapportnummer P06604, d.d. 28 oktober 2025.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

4.5.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Binnen het plan worden circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) mogelijk gemaakt. Dit zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van het Bk. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom aan verharde gemeentewegen. Er is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹⁵ uitgevoerd. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen

¹⁵ Econsultancy, Onderzoek wegverkeerslawaaï Grotestraat 42 te Gendringen, rapportnummer: 26202.005, d.d. 8 november 2024.

naar de bijlagen.

Aan de Grotestraat 42 te Gendringen is men voornemens om woningen te realiseren. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. Het plan is gelegen binnen het geluids-aandachtsgebied van de Grotestraat, IJsselstraat, Koningsstraat, Kromme Elleboog, Prinsenhof en de Veldweg. In het onderzoek wordt het geluid op de geluidgevoelige gebouwen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van de rekenregels volgens bijlage IVe van de Omgevingsregeling en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2023.3.

Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 54 Lden als gevolg van de gemeentewegen.

Anholtseweg 2

Voor de realisatie van de Coop op de Anholtseweg 2 is er een akoestisch onderzoek industrielawaai nodig om de effecten van de supermarkt ten opzichte van de omliggende gevoelige functies te onderzoeken. Er is door Econsultancy een akoestisch onderzoek industrielawaai¹⁶ uitgevoerd. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het onderzoek industrielawaai heeft als doel het bepalen van het geluid op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen in de omgeving van het plangebied als gevolg van de voorgenomen activiteiten van de supermarkt en deze te toetsen aan de voorschriften van het tijdelijke deel van het omgevingsplan en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Voor het onderzoek is de maatgevende zaterdag inzichtelijk gemaakt. De supermarkt zal geopend zijn tussen 8.00 en 20.00 uur. Op basis van aangeleverde gegevens blijkt dat per week circa 8.500 bezoekers te verwachten zijn. Uitgangspunt is dat 20% van dit aantal op zaterdag boodschappen komt doen, wat resulteert in 1.700 bezoekers. Zestig procent van de bezoekers zal gebruik maken van een personenwagen. Dit resulteert in 1.020 personenwagens of 2.040 bewegingen. Op basis van de openingstijden is vervolgens het aandeel bewegingen in de dag- en avondperiode bepaald. In de dag- en avondperiode komen respectievelijk 92% en 8% van de bezoekers boodschappen doen. Het plan kent twee in- en uitritten voor het verkeer, waarvan één aan de Oranjesingel en één aan de Julianastraat. Ervan uitgaande dat een 50/50 verdeling van het gebruik van beide in- en uitritten representatief kan worden geacht, is over het hele parkeerterrein 50% van het totale aantal personenwagens te verwachten. Op het parkeerterrein en ter plaatse van de in- en uitritten is derhalve gerekend met 935 bewegingen van personenwagens in de dagperiode en 85 bewegingen van personenwagens in de avondperiode. Op aangeven van de opdrachtgever zal over het gehele terrein een gladde ondergrond (asfaltverharding) worden gerealiseerd. Ter plaatse van het parkeerterrein is rekening gehouden met een gemiddelde snelheid van 10 km/u voor de personenwagens. De personenwagens ontsluiten vervolgens over de Oranjesingel en Julianastraat. Gekeken naar de functies van de aanliggende wegen is er rekening mee gehouden dat 70% van het verkeer

¹⁶ Sweco, Onderzoek industrielawaai Anholtseweg 2 te Gendringen, rapportnummer: 51027104-001, d.d. 10 april 2025.

naar het noorden (richting de Anholtseweg) ontsluit en 30% van het verkeer naar het zuiden (richting de Prins Bernhardstraat).

Van het aandeel bezoekers zal circa 65% gebruik maken van een winkelwagen. Echter, een relatief kleiner deel van de bezoekers zal ook werkelijk met een winkelwagen naar de auto toe en van de auto af bewegen. In onderhavig onderzoek is, voor het inzichtelijk maken van een worstcasescenario gerekend met de situatie dat alle bezoekers die gebruik maken van een winkelwagen (65%) hiermee ook rondlopen op het parkeerterrein. Dit resulteert in respectievelijk 1.013 en 92 bewegingen in de dag- en avondperiode. Voor het in kaart brengen van een worstcasescenario is gebruik van de winkelwagen over de gehele parkeerplaats meegenomen. Bij de ingang is rekening gehouden met de ondergrond tegels. Op het parkeerterrein is rekening gehouden met de ondergrond asfalt.

Voor de bevoorrading van de supermarkt is rekening gehouden met maximaal 4 vrachtwagens in de dagperiode. Het is tijdens deze fase van het plan nog onbekend hoeveel pallets dagelijks geladen en gelost worden. In onderhavig onderzoek is, op basis van expert judgement en ervaringsgegevens van Sweco, uitgegaan van 40 rolcontainers per vrachtwagen.

Als laatste wordt ter op het dak een gaskoeler geplaatst. Het is onbekend wat de actieve uren worden van de gaskoeler. Hierdoor is als worstcase uitgangspunt gekozen dat deze continu actief zal zijn (24 uur).

Voor het inzichtelijk maken van een worstcasescenario is, rekening houdend met dat het bronvermogen in de dag- en avondperiode hoger kan zijn, een bronvermogen van 75 dB(A) gehanteerd over de gehele etmaal. Bij het modelleren van de bronnen is tevens al rekening gehouden met dat maximale geluidsniveaus als gevolg van het laden en lossen in de dagperiode zijn uitgezonderd van toetsing. Aan de grenswaarde van het tijdelijke deel van het omgevingsplan kan worden voldaan. Vanuit akoestisch oogpunt zijn derhalve geen belemmeringen voorzien voor de realisatie van het plan.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

4.6.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. De eisen waaraan de luchtkwaliteit dient te voldoen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.4.1 "Kwaliteit van de buitenlucht". Uit artikel 5.53 volgt dat een plan als "niet in betekende mate luchtkwaliteit" kan worden aangemerkt en in beginsel is vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke omgevingswaarden als sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder.

Onderstaand plan beoogt de ontwikkeling van circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg), waarmee dit plan als niet in betekende mate kan worden aangemerkt.

Anholtseweg 2

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. De eisen waaraan de luchtkwaliteit dient te voldoen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.4.1 "Kwaliteit van de buitenlucht". Uit artikel 5.53 volgt dat een plan als "niet in betekende mate luchtkwaliteit" kan worden aangemerkt en in beginsel is vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke omgevingswaarden als sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Artikel 5.54 stelt vervolgens dat gebouwen met ten hoogste 1.500 woningen als niet in betekende mate kunnen worden gezien.

Onderstaand plan beoogt de ontwikkeling van een supermarkt, waarmee dit plan als niet in betekende mate kan worden aangemerkt.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er, mede gelet op de reeds aanwezige verkeersgeneratie, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Geur

4.7.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden;

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten.
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2)
- Houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)
- Enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4)

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

De geurveroorzakende activiteiten dienen te voldoen aan de regels van het tijdelijk omgevingsplan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Echter kan de gemeente in het omgevingsplan ook andere gebouwen, zoals logiesgebouwen of gevangenissen, of gedeeltes daarvan als geurgevoelig aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf

van mensen (art. 5.91 lid 4 Bkl). Daarnaast wordt op grond van artikel 5.91 lid 3 Bkl een nog niet bestaand gebouw, dat mag worden gebouwd op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook al als geurgevoelig gebouw beschouwd.

4.7.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Voor onderhavig project wordt een woonfunctie gerealiseerd, en is er op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl sprake van een geurgevoelig gebouw. In de omgeving van onderhavig planvoornemen zijn geen geurveroorzakende objecten gelegen. Derhalve is er geen sprake van een belemmering voor de belangen van de geurveroorzakende activiteiten in de omgeving.

Anholtseweg 2

Voor onderhavig project wordt een supermarkt gerealiseerd, en is er op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl sprake van een geurgevoelig gebouw. In de omgeving van onderhavig planvoornemen zijn geen geurveroorzakende objecten gelegen. Derhalve is er geen sprake van een belemmering voor de belangen van de geurveroorzakende activiteiten in de omgeving.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Milieubelastende activiteiten

4.8.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied:

1. *Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied;

2. *Omgevingstype gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstanden in de bedrijvenlijst gelden voor een rustige woonwijk. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Voor een rustige woonwijk geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 45 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 50 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). Woningen zijn milieugevoelige functies. Aangezien onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen dient getoetst te worden of in deze woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

4.8.2 Toetsing

Grotestraat 42

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de beoogde nieuwe functie binnen onderhavig plan niet zal leiden tot hinder voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. De beoogde woningen binnen het plangebied vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Daarnaast dient volledigheidshalve opgemerkt te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder die wordt veroorzaakt door de nieuwe verkeersbewegingen van het planvoornemen op de omliggende reeds bestaande woningen. In paragraaf 4.5 heeft hieromtrent een toelichting plaatsgevonden.

Interne werking

Naast de externe werking is er ook een interne werking als het gaat om het beoogde planvoornemen. De interne werking ziet erop toe dat medewerking aan het beoogde planvoornemen pas mogelijk is indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Onderhavig project gebied kan, gelet op de diverse functies in de omgeving, worden aangemerkt als gemengd gebied.

De meest dichtbijgelegen bedrijven betreffen een aantal midden- en kleinbedrijven grenzend aan het plangebied en waar de bestemming 'Centrumvoorzieningen' vigerend is. Dit betreft kleine bedrijvigheid hoofdzakelijk (detailhandel) voor particulieren waaronder een fietsenwinkel, bed & breakfast, een bakkerij en een poelier. Deze bedrijven vallen allen binnen milieucategorie 1. Op basis van de richtafstandenlijst van de VNG bedraagt de grootste richtafstand in gemengd gebied voor deze bedrijven 0 meter. Het plangebied valt buiten deze richtafstand, derhalve wordt er voldaan aan de milieuzonering ten opzichte van deze bedrijvigheid.

Anholtseweg 2

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de beoogde nieuwe functie binnen onderhavig plan niet zal leiden tot hinder voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. De beoogde supermarkt binnen het plangebied vormt een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

De meest dichtbijgelegen milieugevoelige functies betreffen een aantal woningen grenzend aan het plangebied en waar de bestemming 'Wonen' vigerend is. De supermarkt valt op basis van de VNG-richtafstandenlijst binnen milieucategorie 1. Op basis van de richtafstandenlijst van de VNG bedraagt de grootste richtafstand in gemengd gebied 0 meter. Het plangebied valt buiten deze richtafstand, derhalve wordt er voldaan aan de milieuzonering ten opzichte van deze milieugevoelige functies. Tot slot dient volledigheidshalve opgemerkt te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder die wordt veroorzaakt door het omgevingslawaai van het planvoornemen op de omliggende reeds bestaande woningen. In paragraaf 4.5 heeft hieromtrent een toelichting plaatsgevonden.

Interne werking

Naast de externe werking is er ook een interne werking als het gaat om het beoogde planvoornemen. De interne werking ziet erop toe dat medewerking aan het beoogde planvoornemen pas mogelijk is indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden wanneer het gaat om milieugevoelige functies. De onderhavige ontwikkeling (supermarkt) betreft geen milieugevoelige functie waardoor nadere toetsing voor wat betreft de interne werking niet aan de orde is.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties)
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal.
- Het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Plaatsgebonden risico

De risico's voor de omgevingsveiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde, ook wel een basisbeschermingsniveau genoemd, voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit geldt met name voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. De plaatsgebonden risico's worden op kaarten weergegeven met zogeheten risicocontouren. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd, mogen niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit vallen. Het respecteren van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen onder voorwaarden die in het Bkl zijn vastgesteld, mag afwijken van deze grenswaarde.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe benadering van het groepsrisico onder de Omgevingswet. Het groepsrisico (GR) gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat binnen dat gebied levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen optreden, zelfs als de kans daarop klein is. Aandachtsgebieden worden vastgelegd in het 'Register Externe Veiligheidsrisico's' en zijn digitaal raadpleegbaar.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierdoor zijn er ook drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

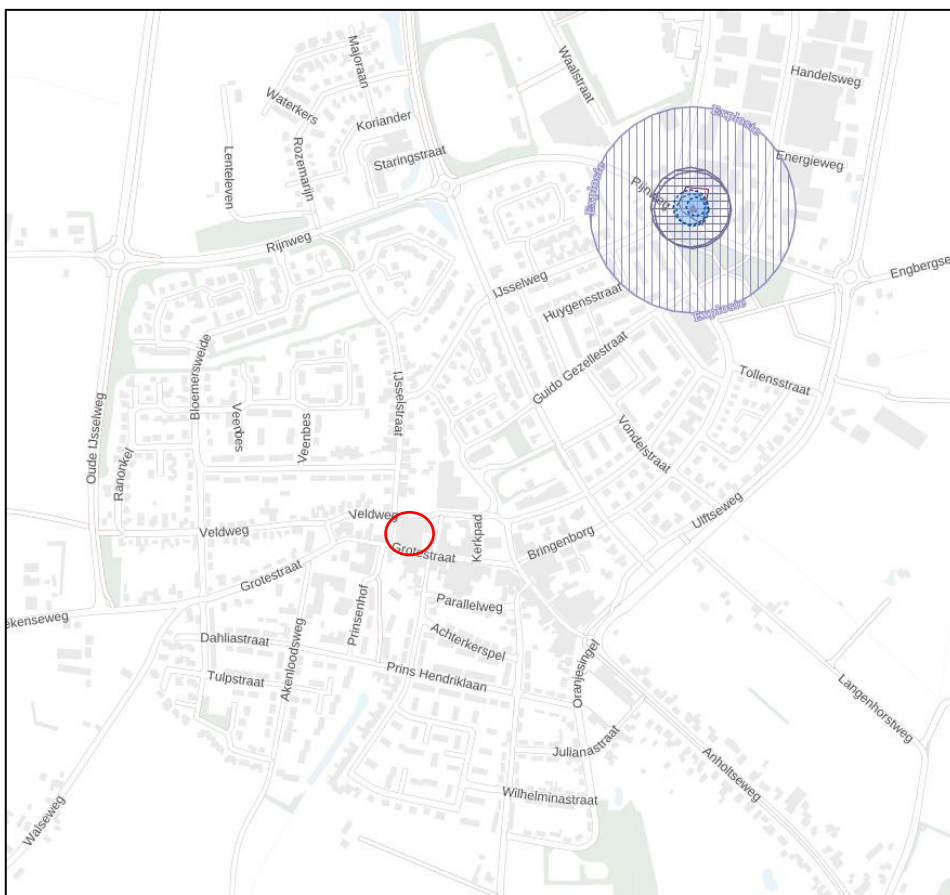
1. brandaandachtsgebied
2. explosieaandachtsgebied
3. gifwolkaandachtsgebied.

4.9.2 Toetsing

Grotestraat 42

Er is een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een gebouw met een woonfunctie ingedeeld in de categorie 'kwetsbaar'. Aangezien het gaat om de ontwikkeling van circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg), wordt dit beschouwd als een kwetsbaar object. Het is derhalve noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het plangebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is geen sprake van de realisatie van een risicovolle activiteit.



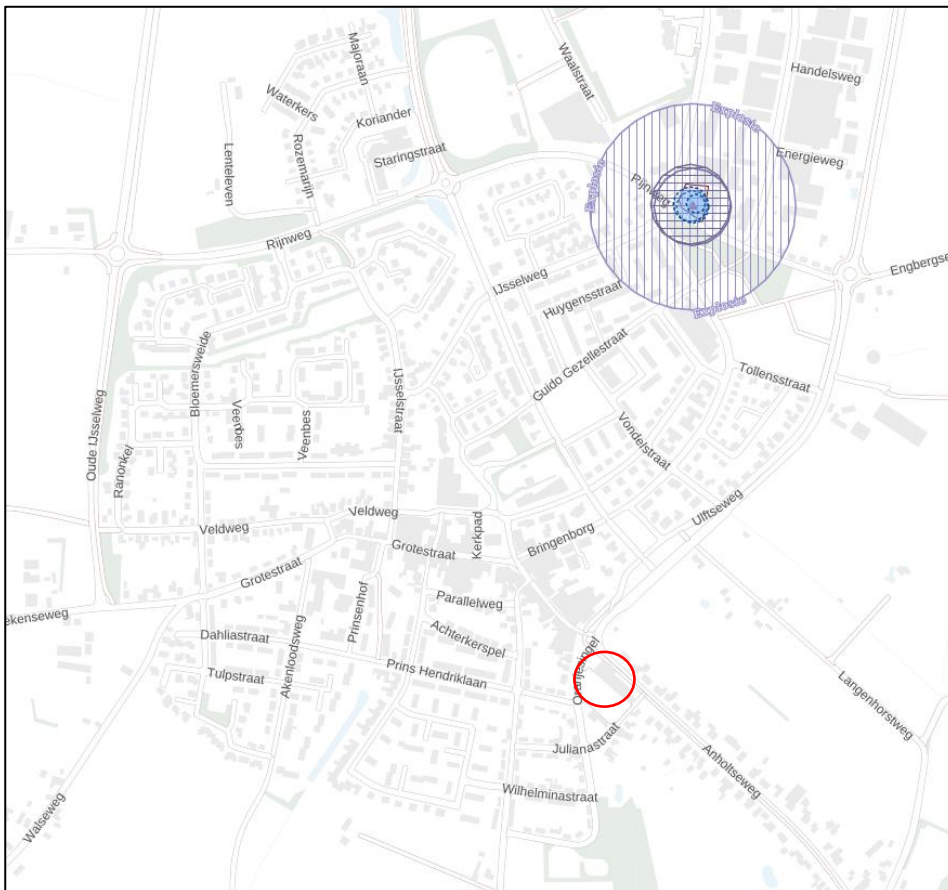
Figuur 4.1 aandachtsgebieden gifwolk, explosie en brand ten opzichte van het plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Vanwege de realisatie van een kwetsbaar object, is onderzocht of zich in de buurt van het plangebied risicobronnen in de vorm van risicovolle bedrijvigheid, leidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Kwetsbare gebouwen mogen niet binnen de $PR-10^{-6}$ -contour van een activiteit vallen. Het plangebied ligt buiten de $PR-10^{-6}$ -contouren van enige activiteit. Ook ligt het plangebied buiten de aandachtsgebieden, zoals bedoeld in artikel 5.2 Bkl. Dit is in figuur 4.1 weergegeven. Omdat de projectlocatie geheel buiten de aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten ligt, is een nadere beschouwing van het aspect omgevingsveiligheid niet noodzakelijk. Ook behoeven er in dit TAM-omgevingsplan geen nadere voorschriften op dit punt te worden gesteld.

Anholtseweg 2

Er is een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een supermarkt beschouwd als een beperkt kwetsbaar object. Het is derhalve noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het plangebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is geen sprake van de realisatie van een risicovolle activiteit.



Figuur 4.2 aandachtsgebieden gifwolk, explosie en brand ten opzichte van het plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Vanwege de realisatie van een kwetsbaar object, is onderzocht of zich in de buurt van het plangebied risicobronnen in de vorm van risicovolle bedrijvigheid, leidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Kwetsbare gebouwen mogen niet binnen de PR-10⁻⁶-contour van een activiteit vallen. Het plangebied ligt buiten de PR-10⁻⁶-contouren van enige activiteit. Ook ligt het plangebied buiten de aandachtsgebieden, zoals bedoeld in artikel 5.2 Bkl. Dit is in figuur 4.2 weergegeven. Omdat de projectlocatie geheel buiten de aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten ligt, is een nadere beschouwing van het aspect omgevingsveiligheid niet noodzakelijk. Ook behoeven er in dit TAM-omgevingsplan geen nadere voorschriften op dit punt te worden gesteld.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met betrekking tot mijnschachten, is er een restrisico welke geaccepteerd dient te worden.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor het omgevingsplan blijft de weging van waterbelangen verplicht en dient het milieuaspect water een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid te vormen. Dit proces krijgt onder de naam 'weging van waterbelangen' een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (voorheen bekend als de watertoets).

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan door het bevoegd gezag tijdelijk gebruik worden gemaakt van de regels zoals opgenomen in de bruidsschat (onder afdeling 22.3 milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan). De regels veranderen pas op het moment dat het bevoegd gezag voor een bepaald gebied het omgevingsplan vaststelt.

4.10.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is voor deze situatie de rapportage 'watertoets'¹⁷ opgesteld. Deze rapportage vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de Omgevingswet is opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 860 m^2 . Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 1.400 m^2 . Vanuit waterschap Rijn en IJssel is het uitgangspunt bij de planuitwerking van nieuwe ontwikkelingen, welke groter zijn dan 1.500 mm^2 , dat het hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd of geborgen wordt en vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dat betekent dus dat bij een projectgebied groter dan 1.500 m^2 minimaal 80 mm hemelwater in een infiltratievoorziening moet worden geborgen. Conform het beleid van waterschap Rijn en IJssel is ten aanzien van de ontwikkeling een compenserende berging benodigd van minimaal ca. 112 m^3 ($1.400 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} / 1.000$).

Om te kunnen voorzien in voldoende waterberging zal gezocht moeten worden naar een hemelwaterbergingsvoorziening. Op basis van de ontwateringsdiepte behoort een ondergrondse hemelwater voorzieningen tot de mogelijkheden. Hieronder wordt een mogelijke ondergrondse voorziening uitgewerkt.

Voor de benodigde ondergrondse waterberging is vooralsnog gekozen voor het systeem type Watertable® van Trewatin. De Watertable® is een ondergronds modulair systeem van prefab beton elementen. Het systeem is mantoegankelijk waardoor deze is te inspecteren en te reinigen. De netto inhoud van de Watertable bedraagt circa 6.788 liter per element. Hierbij is uitgegaan van afmetingen per element: 2,0 x 2,0 m, hoogte uitwendig 2,0 m. Per m^2 bedraagt de netto inhoud derhalve 1.697 liter ($1,7 \text{ m}^3$). Om de

¹⁷ Econsultancy, Watertoets Grotestraat 42 te Gendringen, rapportnummer: 26202.002 D1, d.d. 20 december 2024.

wateropgave van 112 m^3 te kunnen bergen zijn in totaal 17 elementen benodigd ($112 \text{ m}^3 / 6,788 \text{ m}^3$). Binnen de deellocatie is voldoende ruimte om de wateropgave te verwerken.

Anholtseweg 2

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is voor deze situatie de rapportage 'watertoets'¹⁸ opgesteld. Deze rapportage vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 80 m^2 . Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 5.680 m^2 . Vanuit waterschap Rijn en IJssel is het uitgangspunt bij de planuitwerking van nieuwe ontwikkelingen, welke groter zijn dan 1.500 m^2 , dat het hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd of geborgen wordt en vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dat betekent dus dat bij een projectgebied groter dan 1.500 m^2 minimaal 80 mm hemelwater in een infiltratievoorziening moet worden geborgen. Conform het beleid van het waterschap is ten aanzien van de ontwikkeling een compenserende berging benodigd van minimaal ca. 455 m^3 ($5.680 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} / 1.000$).

Binnen de locatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. Dit kan middels infiltratiekratten of Rockflow.

Om de wateropgave van 455 m^3 met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 1.058 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 762 m^2 ($1,2 \text{ m} \times 0,6 \text{ m} \times 1.058 \text{ st}$). Onder de terreinverharding is voldoende ruimte om de wateropgave van de locatie te verwerken.

Een element van 50 cm waarin 95% aan holle ruimte aanwezig is, heeft een bergingscapaciteit van ca. 475 liter per m^2 . Om het regenwater tijdelijk te bufferen, te infiltreren of vertraagd af te voeren is voor de waterbergings-opgave van 455 m^3 een oppervlak benodigd van 958 m^2 ($455 \text{ m}^3 / 0,475 \text{ m}^3$). Onder de terreinverharding is voldoende ruimte om de wateropgave van de locatie te verwerken.

Advies waterschap

Naar aanleiding van het planvoornemen is overleg gevoerd met het Waterschap Rijn en IJssel. In dit overleg is het oorspronkelijke advies om 80 mm waterberging te realiseren bijgesteld. De aanleiding hiervoor is de significante afname van het verhard oppervlak op het Willem-Alexanderplein. Waar in de oude situatie sprake was van 5.600 m^2 verhard oppervlak (inclusief bebouwing), wordt dit in de nieuwe situatie teruggebracht naar 3.470 m^2 . Dit betekent een afname van 2.130 m^2 , oftewel een reductie van 38%.

Deze afname van verharding heeft een positief effect op het watersysteem, omdat minder verhard oppervlak leidt tot minder afstromend hemelwater en daarmee minder belasting van het rioolstelsel. In de nieuwe situatie wordt bovendien ingezet op het zoveel mogelijk opvangen en infiltreren van hemelwater in het

¹⁸ Econsultancy, Watertoets Anholtseweg 2 te Gendringen, rapportnummer: 26202.002 D2, d.d. 20 december 2024.

gebied zelf. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de wateropgave, maar wordt ook ingespeeld op de toenemende klimaatveranderingen en de noodzaak tot het vasthouden van water in de bodem.

Het waterschap adviseert dan ook om, ondanks het vervallen van de 80 mm bergingseis, de infiltratiecapaciteit van het gebied optimaal te benutten. Door deze aanpak wordt bijgedragen aan een robuust en toekomstbestendig watersysteem.

4.10.3 Conclusie

Er zijn, gelet op het advies van het waterschap, geen belemmeringen te verwachten. Negatieve effecten op het waterhuishoudkundig systeem kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

4.11 Mobiliteit en parkeren

4.11.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW) (publicatie 2024). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

4.11.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Verkeer

Het initiatief zal zorgen voor een verandering van de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie voor het initiatief is berekend volgens de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met een ligging in de zone 'centrum', behorende bij de woningtypologie 'huur, appartement, vrije sector 75-100 m²' conform de 'Parkeerkencijfers 2024'. Daarmee heeft het initiatief een verkeersgeneratie van minimaal 3,3 en maximaal 4,1 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per woning. In totaal heeft het initiatief een verkeersgeneratie van minimaal 113 en maximaal 140 mvt/etmaal. Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. De extra verkeersbewegingen zorgen naar verwachting niet voor onevenredig negatieve effecten op het verkeersbeeld.

Parkeren

De parkeerplaatsen aan de Grotestraat behorende bij de 'oude' supermarkt worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe appartementen. Om de parkeerbehoefte van de woningen te berekenen is er gebruik gemaakt van de 'Parkeerkencijfers 2024'. De parkeerbehoefte voor het initiatief is berekend volgens de

stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met een ligging in de zone 'centrum', behorende bij de woningtypologie 'huur, appartement, vrije sector 75-100 m²' conform de CROW publicatie 2024. Daarmee heeft het initiatief een parkeerbehoefte van minimaal 11 (10,2). Ter plaatse van de parkeerplaats van de 'oude' supermarkt zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om deze parkeerbehoefte op te vangen.

Anholtseweg 2

Verkeer

Het initiatief zal zorgen voor een verandering van de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie voor het initiatief is berekend volgens de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met een ligging in de zone 'schil centrum', behorende bij de categorie 'Fullservice-supermarkt' conform de 'Parkeerkencijfers 2024'. Daarmee heeft het initiatief een verkeersgeneratie van minimaal 89,9 en maximaal 131,5 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per 100 m² bvo. In totaal heeft het initiatief een verkeersgeneratie van minimaal 1.754 en maximaal 2.565 mvt/etmaal. Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. De extra verkeersbewegingen zorgen naar verwachting niet voor onevenredig negatieve effecten op het verkeersbeeld.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte van de supermarkt te berekenen is er gebruik gemaakt van de 'Parkeerkencijfers 2024'. De parkeerbehoefte voor het initiatief is berekend volgens de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met een ligging in de zone 'schil centrum', behorende bij de categorie 'Fullservice-supermarkt'. Daarmee heeft het initiatief een totale parkeerbehoefte van minimaal 58. Ter plaatse van de supermarkt zullen er 101 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit betekent dat de benodigde parkeerbehoefte ruim kan worden opgevangen.

4.11.3 Conclusie

Gelet op de bovenstaande berekeningen, kan er worden geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Trilling

4.12.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- Continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer)
- Herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer)

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan¹⁹.

Omgevingsplan

Het aspect trilling is vooral een lokaal probleem. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trilling door milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan. Hiervoor gelden de instructieregels over (continue en herhaald voorkomende) trillingen door activiteiten op trilling gevoelige gebouwen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.4).

De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor:

- het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan
- het op een locatie toelaten van een trilling gevoelig gebouw en het aanpassen daarvan
- een combinatie van beide

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

Er zijn ook activiteiten die uitgezonderd zijn van de instructieregels:

- trilling gevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl)
- de activiteit wonen
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen

In het omgevingsplan leggen gemeenten vast welke trillingen door een activiteit in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (artikel 5.83 Bkl). Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet hier aan worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen.

Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). Volgens artikel 5.87 Bkl dienen continue trillingen in eerste instantie te voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden voor die trillingen, bedoeld onder A1. Indien hieraan wordt voldaan, is er sprake van een acceptabele situatie. Wanneer niet wordt voldaan aan deze waarden, moeten de continue trillingen voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden onder A2 en A3. Hetzelfde geldt voor artikel 5.87a Bkl over de standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen.

In het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Gelderland' is het aspect trillingen in artikel 22.83 tot en met 22.89 van paragraaf 22.3.5 vermeld. Ook is in artikel 22.18 de specifieke zorgplicht benoemd voor het gebruik van bouwwerken om overlast of hinder door trilling te voorkomen.

¹⁹ <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

4.12.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Het planvoornemen maakt een trilling gevoelig gebouw mogelijk, namelijk woningen met een woonfunctie. Het is van belang dat de bewoners geen hinder ervaren van trilling door de omgeving.

Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Tevens zijn er al diverse maatgevende woonbestemmingen rondom het plangebied gelegen.

Er is geen spoorlijn in de omgeving van de nieuwe bebouwing gelegen²⁰. Gezien het plangebied buiten het onderzoeksgebied van 100 meter en 250 meter valt, kan hinder door trillingen van het treinverkeer worden uitgesloten en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in zoverre worden geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan, en de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Anholtseweg 2

Het planvoornemen maakt geen (beperkt) trilling gevoelig gebouw mogelijk, namelijk een supermarkt. Het is van belang dat de gebruikers geen hinder ervaren van trilling door de omgeving.

Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Tevens zijn er al diverse maatgevende woonbestemmingen rondom het plangebied gelegen.

Er is geen spoorlijn in de omgeving van de nieuwe bebouwing gelegen²¹. Gezien het plangebied buiten het onderzoeksgebied van 100 meter en 250 meter valt, kan hinder door trillingen van het treinverkeer worden uitgesloten en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in zoverre worden geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan, en de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Milieueffectrapportage

4.13.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-

²⁰ <https://spoorkaart.mwnn.nl/>

²¹ <https://spoorkaart.mwnn.nl/>

(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de mer-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn,
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.13.2 Conclusie

Grotestraat 42

Onderhavig planvoornemen is opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, gezien er circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) worden toegevoegd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een mer-beoordeling²² opgesteld.

Anholtseweg 2

Onderhavig planvoornemen is opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, gezien er een supermarkt wordt toegevoegd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een mer-beoordeling²³ opgesteld.

4.14 Gezondheid

4.14.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

²² BRO, mer-aanmeldnotitie Grotestraat 42, rapportnummer P06604, d.d. 18 september 2024

²³ BRO, mer-aanmeldnotitie Anholtseweg 2, rapportnummer P06604, d.d. 18 september 2024

Omgevingsvisie

In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met milieubeginselen. Artikel 191 van het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' kent 4 milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel
- het beginsel van preventief handelen
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden
- het beginsel dat de vervuiler betaalt

In de omgevingsvisie staat dat expliciet rekening moet worden gehouden met deze vier beginselen. Samen met de algemene rechtsbeginselen dragen de milieubeginselen bij aan de kwaliteit van beleid en regelgeving, en aan het vinden van een goede balans tussen bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving (artikel 23.6 en artikel 3.3 van de Omgevingswet).

Omgevingsplan

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere milieuaspecten in deze motivering.

4.14.2 Onderzoek

Grotestraat 42

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, moet worden onderzocht en onderbouwd op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Met onderhavig planvoornemen worden er circa 34 levensloopbestendige woningen (met zorg) toegevoegd en wordt de supermarktfunctie beëindigd. Met onderhavig planvoornemen wordt een versteend gebied gedeeltelijk vergroend en wordt een groenvoorziening gerealiseerd. Deze ingrepen hebben een positieve impact heeft op de gezondheid. Een groene omgeving draagt namelijk bij aan de fysieke en mentale gezondheid. Tevens heeft het een positieve impact op het sociale welzijn en heeft een groene omgeving meerdere milieuvoordelen, wat weer een doorwerking heeft op de gezondheid van de mens. Ook is van belang dat met het planvoornemen geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die leiden tot gezondheidsrisico's voor de omgeving. Ook zijn er in de omgeving geen functies aanwezig met een aanzienlijke negatieve impact op de gezondheid voor personen binnen het plangebied. De beoogde functie wordt dan ook op een verantwoorde locatie mogelijk gemaakt.

Anholtseweg 2

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, moet worden onderzocht en onderbouwd op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Met onderhavig planvoornemen worden er een supermarkt toegevoegd en worden huidige detailhandelsmogelijkheden (waaronder een meubelboulevard) beëindigd. Met onderhavig planvoornemen wordt een versteend gebied gedeeltelijk vergroend. Deze ingrepen hebben een positieve impact heeft op de gezondheid. Een groene omgeving draagt namelijk bij aan de fysieke en mentale gezondheid. Tevens heeft het een positieve impact op het sociale welzijn en heeft een groene omgeving meerdere milieuvoordelen, wat weer een doorwerking heeft op de gezondheid van de mens. Ook is van belang dat met het planvoornemen geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die leiden tot gezondheidsrisico's voor de omgeving. Ook zijn er in de omgeving geen functies aanwezig met een aanzienlijke negatieve impact op de gezondheid voor personen binnen het plangebied. De beoogde functie wordt dan ook op een verantwoorde locatie mogelijk gemaakt.

4.14.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 Toetsingskader

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid, dit zorgt ervoor dat iedereen zijn eigen invulling kan hebben over wat het precies betekent. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect wat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden. Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw.

Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:

- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie;
- Materialen: het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen;
- Gezondheid en comfort: het creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren;
- Levensduur en Hergebruik: het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG waarden.

BENG Normen

BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO2 uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.

Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaatadaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TOJuli).

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden

MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Voor kantoorgebouwen is de maximale milieuprestatie 1,0. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid.

Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen er voor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten zowel bij een woongebouw, als bij andere functies.

4.15.2 Conclusie

Grotestraat 42

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van nieuwbouwwoningen. Deze woningen zullen derhalve conform de BENG Normen en de MPG waarden duurzaam opgeleverd worden. De gemeente Oude IJsselstreek stelt geen aanvullende eisen waar aan voldaan dient te worden op het gebied van duurzaamheid. Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Anholtseweg 2

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van een supermarkt. Deze supermarkt zal derhalve conform de BENG Normen en de MPG waarden duurzaam opgeleverd worden. De gemeente Oude IJsselstreek stelt geen aanvullende eisen waar aan voldaan dient te worden op het gebied van duurzaamheid. Vanuit het milieuaspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Klimaatadaptatie

4.16.1 Toetsingskader

Het klimaat verandert in een hoog tempo. Om Nederland tegen de gevolgen van klimaatverandering te beschermen is het nodig om verschillende soorten maatregelen te nemen, vanuit verschillende beleidsvelden. Daarnaast is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van het beleid en uitvoering.

In Nederland is het beleid op de gevolgen van klimaatverandering nationaal geregeld aan de hand van twee programma's:

1. De Nationale klimaatadaptatiestrategie; en
2. Het Deltaprogramma

Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie is de overkoepelende strategie op het gebied van klimaatadaptatie in Nederland. Het doel van de NAS is om alle risico's en gevolgen van klimaatverandering voor Nederland te beheersen en te verkleinen. Het is de koers die wordt omgezet in plannen en acties in een uitvoeringsprogramma. De werkzaamheden uit het NAS zijn gericht op de risico's die het meest urgent zijn, enkele voorbeelden zijn:

- Meer hittestress bij mensen door extreem weer;
- Vaker uitval van delen van het vitale en kwetsbare functies door extreem weer zoals energie, telecom en IT-voorzieningen;
- Oogstschade en andere schade in de land- en tuinbouwsector;
- Verschuiving van klimaatzones in combinatie met gebrek aan internationale ruimtelijke samenhang;
- Mogelijk meer infecties en allergieën, zoals hooikoorts of andere luchtwegklachten;
- Cumulatieve effecten - Uitval in één regio of sector heeft gevolgen voor andere sectoren of locaties.

Deltaprogramma en Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (DPRA)

In het nationaal Deltaprogramma staat beschreven hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendig en waterrobuuste inrichting. Alle verschillende overheidsniveaus werken vanuit het deltaprogramma samen aan deze opgaven. Het deltaprogramma is opgebouwd rond drie thema's/programma's. Dit zijn Waterveiligheid, Zoetwater, en ruimtelijke adaptatie die voor de verschillende regio's zijn uitgewerkt.

Alle drie de programma's zijn weer opgebouwd uit een Deltabeslissing en een Deltaplan. In de Deltabeslissingen staan nationale kaders die voor heel Nederland gelden. De deltaplannen bestaan uit concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid en de planning van deze maatregelen. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie staan bijvoorbeeld concrete acties en doelen die ervoor zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht.

Het Deltaprogramma controleert en evalueert elk jaar hoe de deltabeslissingen, voorkeursstrategieën en deltaplannen tot dan toe zijn uitgewerkt en uitgevoerd. In deze jaarlijkse monitor kunnen voorstellen staan om beleid aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen en risico's die zijn ontstaan.

4.16.2 Conclusie

Grotestraat 42

Op dit moment is de planlocatie sterk versteend en vrijwel geheel verhard. Alle bestaande opstallen en de parkeerplaats ter zijde van de Grotestraat zijn opgetrokken uit verharde materialen. Met de planontwikkeling

wordt ingezet op vergroening. Tussen de nieuwe appartementencomplexen zal een groen, collectief parkje gerealiseerd worden. Hier is mogelijk ruimte voor een wadi; dit ten gunste van de waterbergingsopgave. Daarnaast heeft de toepassing van groen en water in de planlocatie ook een natuurlijk effect op de gevoelstemperatuur in de directe omgeving.

Verder wordt er in het plangebied een aantal bomen aangeplant. Deze bomen worden op slimme plekken geplaatst, zodat er vooral op de verharde/half-verharde delen schaduw komt te vallen. De schaduwwerking heeft hierbij een positief effect op de vermindering van hittestress in het plangebied. Zodoende draagt het plan op bescheiden schaal bij aan een klimaatrobuuste leefomgeving.

Anholtseweg 2

Op dit moment is de planlocatie sterk versteend en vrijwel geheel verhard. Alle bestaande opstallen en de parkeerplaats ter zijde van het Willem Alexanderplein zijn opgetrokken uit verharde materialen. Met de planontwikkeling wordt ingezet op vergroening. Rondom de supermarkt zal meer groen gerealiseerd worden. Daarnaast heeft de toepassing van groen in de planlocatie ook een natuurlijk effect op de gevoelstemperatuur in de directe omgeving.

Verder wordt er in het plangebied een aantal bomen aangeplant. Deze bomen worden op slimme plekken geplaatst, zodat er vooral op de verharde/half-verharde delen schaduw komt te vallen. De schaduwwerking heeft hierbij een positief effect op de vermindering van hittestress in het plangebied. Zodoende draagt het plan op bescheiden schaal bij aan een klimaatrobuuste leefomgeving.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het voorliggende omgevingsplan is opgezet volgens een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), namelijk TAM-IMRO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wro tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Het omgevingsplan bestaat uit een motivering, regels, en verbeelding, waarbij de planregels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De motivering heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, alsmede de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan.

Eventuele bijlagen maken ook onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan. De verbeelding bestaat uit een (digitale) kaart waarop functies en aanduidingen zijn weergegeven. De planregels van het omgevingsplan zijn de juridische regels waarin is opgenomen wat juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

De planregels bevatten de navolgende onderdelen:

- Hoofdstuk I: inleidende regels, wat de begrippen en wijze van meten bevat;
- Hoofdstuk II: regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en eventueel over milieu (bodem, geluid, geur enzovoort);
- Hoofdstuk III: Algemene regels. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene regels voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten.
- Hoofdstuk IV: overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

5.2.1 Wonen

De gronden ter plaatse van de functie 'Wonen' zijn aangewezen ten behoeve van wonen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

5.2.2 Verkeer - verblijfsgebied

De gronden ter plaatse van de functie 'Verkeer – verblijfsgebied' zijn aangewezen ten behoeve van verblijfsgebieden, wegen en pleinen, voet- en fietspaden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, ontmoetingsplekken en straatmeubilair, ondergrondse containers, winkelwagenstallingen, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2.3 Detailhandel

De gronden ter plaatse van de functie 'Detailhandel' zijn aangewezen ten behoeve van detailhandel ten behoeve van dagelijkse goederen, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is uitsluitend een supermarkt toegestaan, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er is sprake van een bouwplan. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt gewaarborgd en het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zal tevens een nadeelcompensatieovereenkomst worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Advies en instemming

De wijziging van het omgevingsplan zal door de gemeente aan de vaste overlegpartners worden voorgelegd. Eventuele reacties worden beantwoord en waar nodig in het plan verwerkt.

6.2.2 Resultaten proces met derden

Om de wensen en goede ideeën op te halen bij omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden, zijn er twee schetsbijeenkomsten georganiseerd voor het Willem-Alexanderplein (Anholtseweg 2, de nieuwe locatie voor de PLUS) en één bijeenkomst voor de COOP-locatie (Grotestraat 42), waar na de verhuizing van de supermarkt pre-zorgappartementen worden gerealiseerd.

Anholtseweg 2

Bureau Ontwerp & Omgeving heeft voor de locatie aan de Anholtseweg 2 het voortouw genomen in het uitwerken van een schetsplan voor de inrichting van het parkeerterrein rondom de nieuwe supermarkt. Naast de nieuw te bouwen supermarkt wil de gemeente het plein opnieuw inrichten, met ruimte voor groen, parkeren en het organiseren van evenementen.

De tijdens de bijeenkomst gestelde vragen zijn, waar mogelijk, verwerkt in het schetsplan. Indien dit niet mogelijk was, is gemotiveerd waarom dat zo is. De gestelde vragen en de antwoorden daarop zijn weergegeven op het online platform van de gemeente in de Q&A-lijst.

Hierdoor is het voor iedereen mogelijk om inzicht te krijgen in wat er met de input is gedaan. Na de twee openbare bijeenkomsten is het definitieve schetsontwerp gemaakt, dat de basis zal vormen voor de verdere uitwerking van de herinrichting van het Willem-Alexanderplein. Alle geproduceerde documenten zijn eveneens op de genoemde website te bekijken.

Grotestraat 42

Tijdens de tweede openbare bijeenkomst is tevens een update gegeven over de pre-zorgwoningen die gerealiseerd gaan worden op de locatie die vrijkomt zodra de supermarkt verhuist naar de Anholtseweg 2. Op deze locatie is bewust gekozen voor de doelgroep senioren, zodat het mogelijk wordt gemaakt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. In de verdere uitwerking wordt bekeken op welke plek in het gebouw de gezamenlijke woonkamer het beste kan worden gepositioneerd.

Voor dit project zijn eveneens de antwoorden op de gestelde vragen te vinden, evenals de presentatie van de avond online te vinden.

6.2.3 Zienswijzen

De wijziging van het omgevingsplan wordt door de gemeente op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Tegen de wijziging van het omgevingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden beantwoord en waar nodig wordt het omgevingsplan aangepast.

De gemeenteraad beslist of het omgevingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (Afdeling 16.7. van de Omgevingswet). De Omgevingswet bevat geen artikel 8.4 van de Wro (schorsende werking verzoek om een voorlopige voorziening) vergelijkbare bepaling.

