

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Kom Ulft, locatie Bongersstraat 26
NL.IMRO.1509.OP000022.

GEANONIMISEERDE VERSIE

13 mei 2026

1. Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan “Kom Ulft, locatie Bongersstraat 26” heeft vanaf 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzagelegging is bekendgemaakt in:

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

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Ingekomen: 19 januari 2026 (zienswijze 1)

De hierboven vermelde zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bouwplan naar aanleiding van de zienswijze is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk is de zienswijze beknopt en zakelijk weergegeven en van een antwoord voorzien. Ook wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 2.1

Samenvatting van de zienswijze:

Appellant maakt zich zorgen over de over de bezoekers en bevoorrading van nabijgelegen winkels in het centrum van Ulft i.r.t. het beoogde plan aan de Bongersstraat 26, maar ook het beoogde plan ‘de Keurkamer’. De parkeerruimte is volgens appellant nu al beperkt, waardoor bezoek beslag zal gaan leggen op parkeren in de openbare ruimte. Met name in de avonduren en weekenden.

Gemeentelijke beantwoording

Aangezien dit initiatief het plangebied van de Bongersstraat 26 betreft kan hier enkel op worden ingegaan. Binnen het plangebied wordt op eigen terrein voorzien in parkeerplaatsen. Feitelijk gaat het om de realisatie van 25 parkeerplaatsen welke ook als een voorwaardelijke verplichting binnen de regels van het gewijzigde omgevingsplan zijn opgenomen (artikel 9.1). De weergegeven parkeernorm is inclusief het aandeel parkeren van bezoekers. Omdat er volledig binnen het plangebied kan worden geparkeerd hoeft er geen aanspraak gemaakt te worden op openbare parkeerplaatsen. In die zin is de ontwikkeling aan de Bongersstraat 26 qua parkeeropgave sluitend te noemen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

3. Nota van wijzigingen

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het omgevingsplan. Wel is er aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen zijn als volgt:

Motivering

- *Paragraaf 2.2: hieraan is toegevoegd dat er een voetpad zal worden aangelegd binnen het plangebied welke aansluit op een voetpad buiten het plangebied. Nadere afstemming zal hierover tussen initiatiefnemer en gemeente plaatsvinden.*
- *Paragraaf 2.2: de impressies van de beoogde bebouwing zijn vervangen door beeldwaliteitseisen.*
- *Paragraaf 3.4.6: de conclusie van het onderzoek naar de bestaande bomen i.r.t. het bouwplan op de locatie is toegevoegd. Tevens is dit onderzoek als bijlage 9 bij de motivering toegevoegd.*
- *Paragraaf 4.3.3. De conclusie van het vervolgonderzoek naar de vleermuis is toegevoegd. Tevens is dit onderzoek als bijlage 4a bij de motivering gevoegd.*

Regels

- *Artikel 9.4: hieraan is toegevoegd dat er aangetoond dient te worden dat aan het binnengeluidniveau van 33 dB wordt voldaan.*
- *Artikel 9.5 is als nieuwartikel toegevoegd. Het betreft een voorwaardelijke verplichting aangaande de herplant van de bomen.*

Bijlagen bij motivering

- *Bijlage 1: de impressies van de beoogde bebouwing zijn vervangen door beeldkwaliteitseisen.*
- *Bijlage 7: het aanleggen van het voetpad is meegenomen en ook is het vervolgonderzoek naar de vleermuis verwerkt.*
- *Bijlage 9: de boom effect analyse is toegevoegd.*