

Motivering TAM-omgevingsplan

“Kom Ulft, locatie Bongersstraat 26”

NL.IMRO.1509.OP000022

Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde
info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwierpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging planlocatie	4
1.3 Huidig planologisch kader	5
1.4 Participatie voorbereidingsfase	5
1.5 Leeswijzer.....	6
2. Beschrijving van het plan.....	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie.....	7
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Omgevingswet	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda.....	13
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	14
3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	16
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	17
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek.....	18
3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek	19
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	20
3.4.5 Visie Wonen en Zorg 55+/uitvoeringsplan	21
3.4.6 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen	22
3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	24
3.4.8 Welstand	25
4. Omgevingsaspecten	26
4.1 Bodem.....	26
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	27

4.3 Natuur	29
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	29
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ...	30
4.3.3 Soortenbescherming	31
4.4 Geluid.....	33
4.5 Luchtkwaliteit	36
4.6 Geur	38
4.7 Milieubelastende activiteiten	39
4.8 Omgevingsveiligheid	40
4.9 Water	41
4.10 Mobiliteit en parkeren	44
4.11 Kabels en leidingen	45
4.12 Milieueffectrapportage	46
4.13 Gezondheid.....	47
4.14 Duurzaamheid	47
5. Juridische planopzet.....	49
5.1 Algemeen	49
5.2 Specifieke regels over functies.....	49
5.3 Algemene regels over functies.....	49
5.4 Regels ter bescherming van waarden en objecten.....	50
5.5 Overgangsregels	50
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	51
6.1. Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen

1. Weergave beoogd appartementencomplex
2. Vooronderzoek bodem
3. Archeologisch onderzoek
4. Quicksan natuurwaarden
 - a. Vervolgonderzoek vleermuis
5. Akoestisch onderzoek
6. Digitale watertoets
7. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
8. Brief participatie
9. Bomen Effect Analyse
10. Zienswijzenota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Bongersstraat 26, in het centrum van Uft, bestaat het voornemen om twintig appartementen te bouwen. Het betreft een bestaande bedrijfslocatie. Alle aanwezige bebouwing op deze locatie zal worden gesloopt.

Binnen de regels van het geldende omgevingsplan is het niet toegestaan om twintig appartementen te realiseren op de beoogde locatie. Daarom wordt ingestoken op een buitenplanse procedure in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt daarvoor gewerkt volgens de systematiek van TAM-IMRO.

Gedeeltelijke koppeling met locatie Keurkamer

Voorliggende plan wordt qua stedenbouwkundig ontwerp afgestemd met het plan voor de Keurkamer, welke ten noorden van de planlocatie is gelegen. De ruimtelijke procedures worden wel separaat doorlopen.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het centrum van Uft. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Gendringen, sectie P, nummers 200 en 36, en heeft een totale oppervlakte van 1.768 m². Het betreft momenteel een bedrijfslocatie met diverse bedrijfsruimten. Alle bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Hieronder een weergave van de planlocatie.



Figuur 1: luchtfoto met begrenzing planlocatie (bron: kadastalekaart.nl)

De planlocatie wordt aan de oostzijde begrenst door de Bongersstraat. Aan de noordzijde bevindt zich het toekomstig tot woningbouw te ontwikkelen 'keurkamer', waar nu een (tijdelijke) zorginstelling is gerealiseerd. Aan de zuidzijde bevindt zich woningbouw. Evenals aan de westzijde waar zich ook een slijterij bevindt. De directe omgeving bestaat vooral uit woningen. Daarnaast bevindt zich op korte afstand een bedrijf in de in- en verkoop van auto's. Het winkelcentrum is op circa 200 meter afstand gelegen. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij bevindt zich op ruim 370 meter van de planlocatie.

1.3 Huidig planologisch kader

Voor de planlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Centrum Ulft', dat is vastgesteld op 28 september 1989. Per 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) is dit bestemmingsplan van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Zie de figuur hieronder voor een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 2: uitsnede verbeelding met planlocatie rood omkaderd (bron: Regels op de kaart)

Voor de gronden op de planlocatie gelden de enkelbestemmingen 'bedrijf' met de aanduiding 'ambachtelijk bedrijf'. Er is op deze locatie geen sprake van archeologische waarden en/of gebiedsaanduidingen.

De enkelbestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor desbetreffende bedrijfsdoeleinden (ambachtelijk bedrijf) in handel en bedrijf t/m categorie 3. Hierbij wordt verstaan, verkoopruimten, showrooms, werkplaatsen en zaalruimten.

Op grond van het omgevingsplan en de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen is de beoogde ontwikkeling voor in totaal 20 appartementen niet mogelijk te maken. Dat betekent dat een buitenplanse procedure nodig is om de beoogde appartementen te kunnen realiseren. Daarbij is ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan.

1.4 Participatie voorbereidingsfase

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 bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen een participatieplan wordt opgesteld. Daarvan is in dit geval geen gebruik gemaakt, maar desondanks heeft er participatie plaatsgevonden.

De directe omgeving is vroegtijdig geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Het gaat om de adressen Kortestraat 1, 5, 7 en 9. Zij hebben allen aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling en wachten de verdere uitwerking af.

Het appartementencomplex Bongersstraat 67 t/m 89, en de rijwoningen 91 t/m 117 (allemaal oneven) zijn op een later moment geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling middels een brief. Deze brief is voor de volledigheid ook naar de eerder geïnformeerde bewoners van de Kortestraat gezonden. Een weergave van de verzonden brief is terug te vinden in bijlage 8. Er is geen reactie op deze brief binnen gekomen.

1.5 Leeswijzer

Een wijziging van het omgevingsplan volgens TAM-IMRO bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. De wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld van een motivering (voorliggend document), waarin de achtergronden van de wijziging zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het omgevingsplan. In de motivering worden de keuzes die bij de wijziging van het omgevingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze motivering bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten op de planlocatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De planlocatie betreft momenteel een bedrijfspand waarin een aantal bedrijven gevestigd zijn. Het perceel is, naast de bedrijfsbebouwing, volledig voorzien van verharding. Er is geen groen aanwezig binnen de planlocatie. Er stond een boom achter op het perceel maar deze is vanwege de slechte staat en beoogde plannen gekapt. Zie figuur 1 voor de luchtfoto van de locatie en onderstaande figuur voor een aanzicht vanaf openbaar gebied.



Figuur 3: zicht op planlocatie vanaf Bongersstraat met link bestaande woningen en rechts de tijdelijke woonzorgvoorziening van Azora welke op termijn verdwijnt en plaatsmaakt voor woningbouw (plan Keurkamer) (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is voorzien in een woningbouwontwikkeling voor maximaal twintig appartementen. Het gaat hierbij om een twintigtal levensloopbestendige appartementen in het betaalbare koopsegment, welke daardoor aantrekkelijk zijn voor zowel starters als senioren.

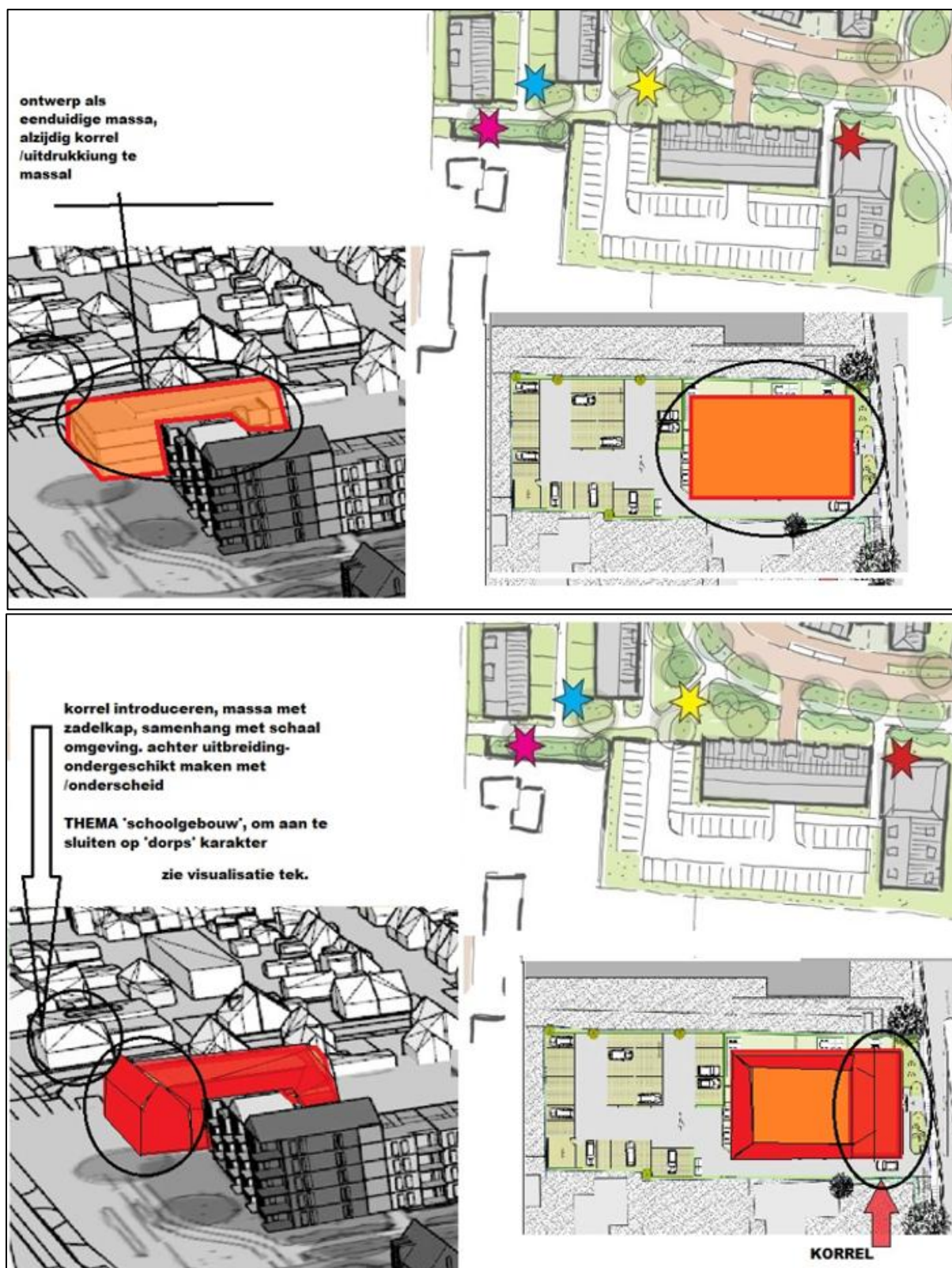
Het beoogde appartementencomplex wordt aan de zijde van de Bongersstraat gerealiseerd. De belangrijkste gevel van het appartementencomplex (de voorgevel) is hierop georiënteerd. Aan de voorzijde van het perceel zal in een voetpad worden voorzien die aansluit op de door de gemeente aan te leggen voetpad buiten het plangebied. De exacte ligging van het voetpad zal in nader overleg en afstemming tussen initiatiefnemer en de gemeente worden bepaald. De parkeervoorzieningen worden achter het appartementencomplex gerealiseerd, met een optie tot een doorgang naar naastgelegen 'keurkamer', en worden voorzien van hagen als (erf)afscheiding. De bestaande inrit aan de Bongersstraat zal hierbij opschuiven in zuidelijke richting waardoor de toegangsweg langs de erfgrens komt te liggen. Achter op het perceel zal ook ruimte gecreëerd worden voor een fietsenstalling.

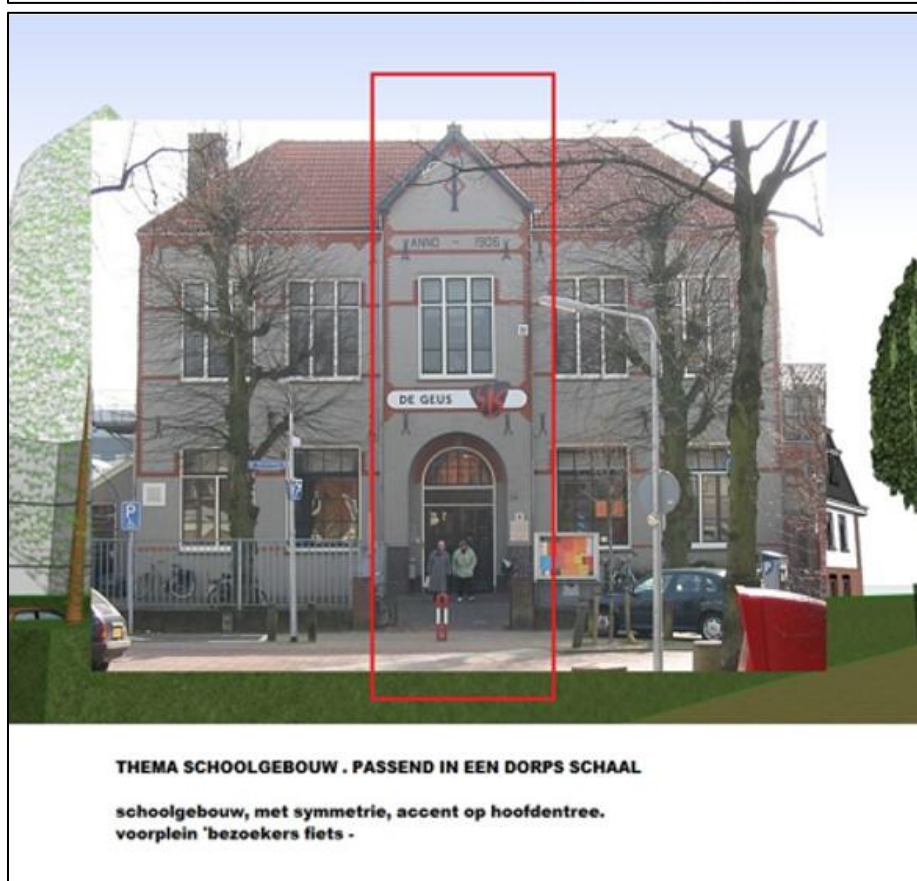
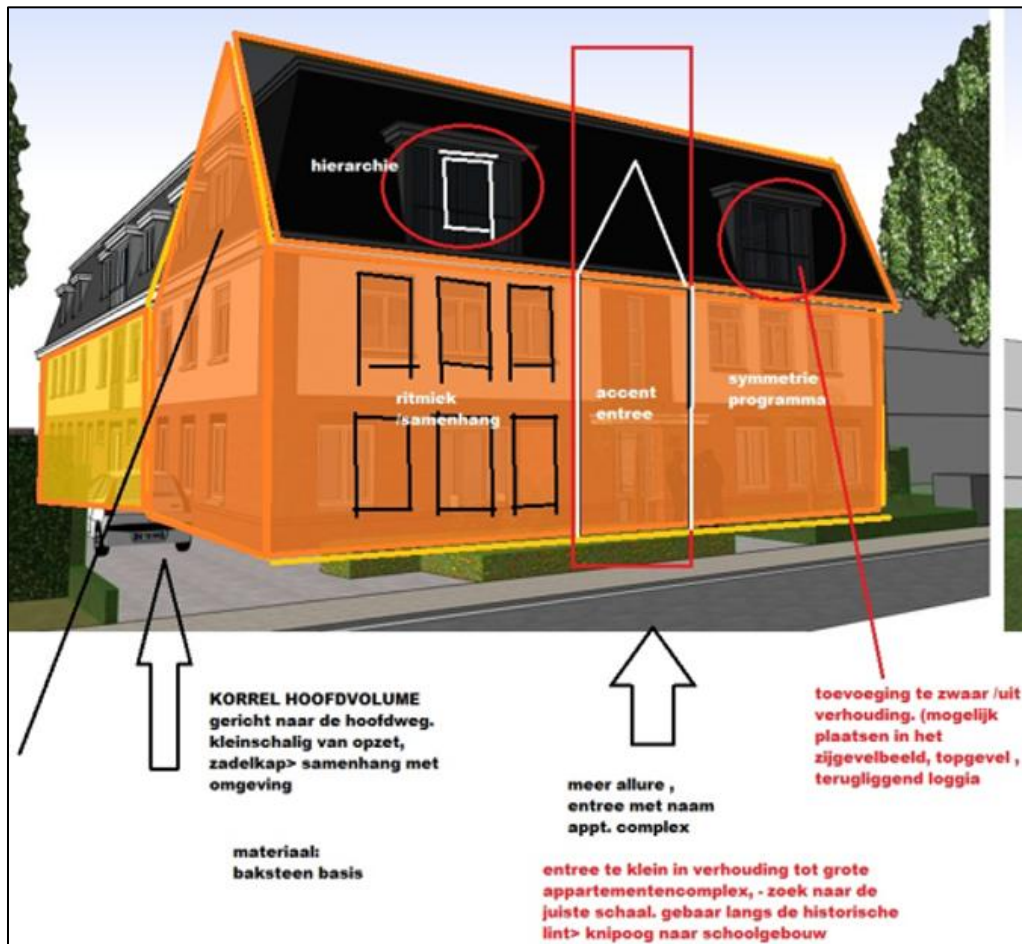
Het appartementencomplex bestaat uit twee bouwlagen met een kap en wordt aardgasvrij uitgevoerd.

Tevens wordt op eigen terrein voorzien in een waterberging van voldoende capaciteit voor van het dak en verharding afvloeiend hemelwater.

In dit geval wordt er qua beeldkwaliteit aansluiting gezocht bij het toekomstige naastgelegen plan 'Keurkamer', waarbij is ingestoken op dorpse woonsferen. Een nadere invulling zal plaatsvinden waarbij rekening gehouden dient te worden met beeldkwaliteitseisen welke voortkomen uit een welstandszitting

waarbij het initiatief in samenhang met de keurkamer is besproken. Deze zijn hieronder weergegeven en tevens te raadplegen in bijlage 1.





Figuur 4 beeldkwaliteit

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

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

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer er aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Beoordeling initiatief

De NOVI gaat niet concreet in op relatief kleinschalige lokale ontwikkelingen als de beoogde woningbouw in dit plan. In de NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het plan bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat een bedrijfslocatie in het centrum verdwijnt en er levensloopappartementen worden gecreëerd met een prettig woonmilieu, rust en ruimte, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Omgevingswet

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van de gezondheid en het milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, slagschaduw, geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies zoals autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen van nationaal belang (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

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 (denk bijvoorbeeld aan een beperkingengebied). 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.

Beoordeling initiatief

Dit initiatief is voor wat betreft de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 getoetst aan de instructieregels op grond van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Deze instructieregels zijn daar waar nodig vertaald in het omgevingsplan. Voor het overige wordt voldaan aan de instructieregels zonder dat het nodig is om daarvoor iets te regelen in het omgevingsplan. Voor zover van toepassing zijn de instructieregels, zoals bedoeld in paragraaf 5.1.4 Bkl (gezondheid en milieu) en paragraaf 5.1.5 Bkl (duurzame verstedelijking), inhoudelijk beoordeeld en waar nodig doorvertaald in de planregels en/of planverbeelding. Voor de overige aspecten is aangetoond dat het plan geen strijd oplevert met de toepasselijke instructieregels.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de op grond van de Omgevingswet geldende regels voor de fysieke leefomgeving.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Beoordeling initiatief

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS201501297/1/R4). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bij dit initiatief is sprake van het realiseren van 20 appartementen binnen de bebouwde kom, waardoor er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Kwantitatieve behoefte

Met het plan wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte in de regio Achterhoek en meer specifiek in de gemeente Oude IJsselstreek in de kern van Uft op een voormalige bedrijfslocatie. De locatie bestaat niet uit openbaar gebied, zoals openbaar groen in de vorm van parken of andere openbare gebieden. Dit plan voegt 20 woningen toe aan de woningvoorraad. Die kwantitatieve behoefte volgt o.a. uit de Woonvisie, Lokale kwaliteitscriteria en Regionale woondeal 2022-2030. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

Kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet in 20 appartementen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen maar zich met name leent voor senioren doordat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Het woonprogramma bestaat uit 20 appartementen die levensloopbestendig worden uitgevoerd. Het toevoegen van deze type woningen zorgt voor doorstroming op de markt, omdat er elders een woning vrijkomt en zo indirect een grote groep woningzoekenden bediend. Het initiatief sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Uit paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 kan uit toetsing aan de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken op het gebied van wonen worden geconcludeerd dat de regionale/lokale behoefte aan de met dit initiatief beoogde woningen voldoende is aangetoond. Daarbij is voor de woningen sprake van de typologie 'betaalbaar'. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de gemeente Oude IJsselstreek. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Er is sprake van een inbreidingslocatie op een bedrijfsperceel. Het betreft hierbij geen openbaar groen, zodat volgens de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek (die zijn opgesteld met inachtneming van de Ladder voor duurzame verstedelijking) met een zorgvuldige inpassing kan worden meegewerkt aan deze ontwikkeling. Zoals volgt uit de verdere overwegingen in deze motivering is bij het initiatief sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

Conclusie

Het plan leidt niet tot strijdigheid met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De agenda kent drie kerndoelen:

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van twintig appartementen in het betaalbare segment. Naar dit type woningen (levensloopbestendig en geschikt voor ouderen) is vraag. Daarbij is het ook zo dat

doorstroming plaats kan vinden omdat elders mogelijk een woning vrijkomt, zodat hiermee meerdere doelgroepen worden bediend. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in het algemeen. Daarnaast worden de appartementen gasloos uitgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Beoordeling initiatief

Het initiatief om op de planlocatie een appartementencomplex met maximaal 20 appartementen te ontwikkelen past binnen de provinciale omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen, dat aansluit bij de wensen van de inwoners. Daarbij wordt zoveel mogelijk voorzien in de eigen energiebehoefte, is sprake van een goed woon- en leefklimaat en draagt de landschappelijke inpassing bij aan het vergroten van de biodiversiteit op deze locatie.

Voor wat betreft de relevante themakaarten kan het volgende worden opgemerkt:

- ruimtelijk beleid: geen specifieke aandachtspunten;

- milieubeleid: de planlocatie is niet gelegen in een stiltegebied of ander gebied waar beperkingen gelden vanuit het oogpunt van milieu;
- waterbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen provinciale beschermingszones ter bescherming van grondwater, oppervlaktewater of natte landnatuur;
- natuur- en landschapsbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen een ecologische verbindingszone, Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur.

De drie in het kader van de uitvoering van de omgevingsvisie vastgestelde beleidsdocumenten zijn niet van directe betekenis voor dit initiatief. Het onderwerp water komt aan de orde in paragraaf 4.9.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale 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).

Beoordeling initiatief

De provinciale instructieregels voor natuur, erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking zie de volgende paragrafen. Daarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past. Verder geldt vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek een specifieke instructieregel voor landschap. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling moet namelijk rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Vanwege de ligging in de bebouwde kom is dat niet aan de orde voor dit initiatief.

De planlocatie ligt niet in een gebied met specifiek beschermde waarden waarvoor op grond van de omgevingsverordening regels zijn gesteld, zoals Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, molenbiotop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan 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. Daarnaast moet een beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in paragraaf 3.4.7 in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering. Daaruit volgt dat bij het voorliggende initiatief voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Er hoeven geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie te worden getroffen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen heeft voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

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

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Beoordeling initiatief

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral daarom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 (zie paragraaf 3.3.2). Deze Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 sluit aan bij de actualisatie van de Regionale structuurvisie Achterhoek en bevat de relevante kwantitatieve onderbouwing voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed(accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader dat richting geeft, maar geen juridisch toetsingskader is, en dient het document als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.

In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit de regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen maar ook klimaatadaptatie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 20 appartementen, die zich in het segment betaalbaar bevinden, waaraan aantoonbaar behoefte is. Daarnaast richt het initiatief zich specifiek op een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen in de omgeving. Er zal duurzaam, gasloos en toekomstbestendig worden gebouwd en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing met aandacht voor klimaatadaptatie. Zie hiervoor ook de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Het initiatief sluit hiermee aan bij de Regionale Woonagenda 2023-2030. Het initiatief sluit tevens aan bij de Regionale woondeal 2022-2030, omdat er wordt voorzien in nieuw woningaanbod. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente.

De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. De structuurvisie wordt ondersteund en geactualiseerd door actueel woonbeleid.

Beoordeling initiatief

Uit het woningbouwbeleid (onder andere de Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek, zie paragraaf 3.4.3) blijkt dat er een behoefte bestaat aan woningen voor senioren en starters, zodat dit initiatief het lokale woningaanbod voor deze doelgroep versterkt. Met het plan wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving, dichtbij openbaar groen, de Oude IJssel en voorzieningen. Zoals volgt uit hoofdstuk 4 zijn er geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen 'leven' en 'het maken' lopen als een rode draad door de toekomstvisie. 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.

- **Benut de stroom van de Oude IJssel**
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
- **Florerende Smart Industrie**
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
- **Vitaal platteland**
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
- **De allernieuwste energie**
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
- **Groene parels**

Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.

- Gezond oud worden én gezond jong zijn
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
- Het witte vel
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Beoordeling initiatief

De nieuwe appartementen worden duurzaam gebouwd en voorziet daarin zoveel mogelijk in de eigen energiebehoefte. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd waardoor ze ook geschikt zijn voor senioren. Dat betekent dat met voorliggend plan woningen worden toegevoegd waaraan behoefte bestaat. Hierbij wordt ingezet op een groene woonomgeving en het bevorderen van sociale cohesie. Het ontwerp is gebaseerd op het principe van gezond oud worden en tot op hoge leeftijd zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De ontwikkeling is daarom in overeenstemming met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie gemeente 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
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Beoordeling initiatief

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen. Het voorliggende initiatief geeft hier concreet invulling aan door de realisatie van 20 levensloopbestendige appartementen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de beleidsdoelen van de Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de regionale 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld (inmiddels vervangen door de Regionale Woonagenda, zie paragraaf 3.3.2). In 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' het kader voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kombestemmingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.
- verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vraag vanuit met name starters en senioren. De locatie valt binnen de grens van de bebouwde kom van Uft. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie met de bestemming 'Bedrijf'. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de regionale kwaliteitscriteria en beoogde doelgroepen.

Hieronder worden de lokale kwaliteitscriteria voor realisatie van woningen binnen de bebouwde kom puntsgewijs getoetst.

- *de locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan*

Er is momenteel wel bebouwing op de planlocatie aanwezig. Het gaat om bedrijfsbebouwing welke volledig wordt gesloopt, waardoor er uitgegaan kan worden van een locatie waarop voor de planontwikkeling geen bebouwing aanwezig is. De planlocatie is onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Uft' (thans omgevingsplan).

- *het plan voldoet aan de maatvoering in het bestemmingsplan (rooilijn, bebouwingshoogte, bouwvlak, afstand tot zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde)*

De maatvoering voor het nieuwe appartementencomplex sluit aan op hetgeen in het geldende omgevingsplan voor de bebouwde kom van Uft van toepassing is.

- *inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur*

Het initiatief wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige en tevens afgestemd met toekomstige te ontwikkelen naastgelegen locatie 'Keurkamer'.

- *ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten*

Het appartementencomplex wordt direct ontsloten op de Bongersstraat. Daarbij is de planlocatie goed bereikbaar voor hulpdiensten.

- *er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen*

Het appartementencomplex ligt op voldoende afstand van bestaande woningen om aantasting van de privacy of beperking van bezonning te voorkomen.

- *het woningbouwplan moet voldoen aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)*

Binnen het plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor alle appartementen. In totaal wordt er in 25 parkeerplaatsen voorzien, welke op het achter terrein worden gerealiseerd. Hiermee wordt dus voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor dit plan. Zie verder paragraaf 4.10 voor een nadere uitwerking van het aspect mobiliteit en parkeren.

- *zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied)*

De locatie ligt tussen bestaande woningen en aan de ontsluitingswegen van het dorp. Ruimtelijk gezien maakt het al onderdeel uit van de bebouwde kom van Ulft.

- *zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen / open ruimte (plein-, speel- en parkeerterrein)*

De realisatie van het appartementencomplex voor 20 appartementen leidt niet tot een afname van het oppervlak aan plein-, speel- of parkeerterrein, omdat de locatie in de bestaande situatie al niet openbaar toegankelijk gebied is.

- *niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen*

Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen. Zie hoofdstuk 4 voor een nadere toelichting per omgevingsaspect.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

3.4.5 Visie Wonen en Zorg 55+/uitvoeringsplan

De visie Wonen en Zorg brengt de opgave in beeld die de gemeente Oude IJsselstreek heeft voor een meer geschikte woningvoorraad voor ouderen. De gemeentelijke ambitie hierin betreft zowel woningbouw als de aanpassing van de bestaande woonvoorraad. Naast wonen gaat dit ook om een goede en voor ouderen geschikte woonomgeving, een dienstenaanbod en de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten

In de visie Wonen en Zorg zijn na analyse van de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in zorggebruik aangevuld met onderzoek onder inwoners de opgaven vertaald naar de volgende ambitie: Ouderen kunnen zo zelfstandig mogelijk hun eigen leven blijven leiden en deel uit blijven maken van de gemeenschap. De ambitie is uitgewerkt in drie thema's:

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief is getoetst aan de drie thema's uit de visie:

- Zorgzame buurten en wijken

In de nabijheid van de planlocatie is sprake van een goed zorg- en dienstverleningsaanbod, zodat hiermee aan een belangrijke randvoorwaarde wordt voldaan om zelfstandig te kunnen functioneren en voluit mee te doen in de samenleving. Verder is sprake van een toegankelijke en veilige woonomgeving met groen in de directe omgeving.

- Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen
De te bouwen appartementen sluiten aan bij de behoeften en wensen van senioren. Enerzijds door de realisatie van de seniorenwoningen als zodanig (levensloopbestendig), waarbij door het geclusterd wonen in appartementencomplex de leefbaarheid en saamhorigheid wordt verstrekt. Anderzijds door de menging met andere typen woningen in de directe omgeving, waarbij jong en oud in dezelfde wijk naast elkaar wonen.
- Versterken zelfredzaamheid en eigen regie
De gemeente biedt praktische ondersteuning op het gebied van wonen en technologie, zodat inwoners actief en vitaal blijven en comfortabel en veilig kunnen wonen. Het gaat hierbij om gemeentelijke taken op het gebied van zorg aan langdurig zieken en ouderen, zoals die volgen uit onder meer de Wet maatschappelijke ondersteuning. Het omgevingsplan als zodanig kan hier geen bijdrage aan leveren.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Visie Wonen en Zorg.

3.4.6 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst 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.

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt op de planlocatie voorzien in groen door de toevoeging van een haag langs de randen van het plan. Een bestaande boom achter op het perceel is inmiddels gekapt (vanwege de slechte staat en de locatie bij de beoogde parkeerplaatsen). Daarbij zijn er nog 2 bomen op het perceel gelegen welke worden gekapt en elders op het perceel worden herplant.

Daarnaast bestaat de directe omgeving uit een groene leefomgeving, die past binnen het voor dit gebied kenmerkende landschap. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

In de directe omgeving van het plangebied is een gemeentelijke boom gelegen. Om aan te tonen of het beoogde bouwplan invloed heeft op deze boom heeft er onderzoek naar de boom in relatie tot het bouwplan plaatsgevonden. Tevens is er ingegaan op de overige 2 bomen op het perceel.

Boom-effect-analyse

Claassen boomverzorging heeft een Boom Effect Analyse opgesteld. Hieronder volgt de conclusie van deze analyse. Het volledige rapport is bijgesloten onder bijlage 9 (BEA Bongersstraat 26, Ulf met datum 4 maart 2026).

Boom 1 (beuk): met de voorgeschreven adviezen vanuit de BEA is de boom te behouden. De volgende verplichtingen zijn daarbij van kracht:

- Het mogelijke voetpad dient aan de westzijde van de boom te worden gerealiseerd op een minimale afstand van 3,5 meter van de boom. Het pad dient uitgevoerd te worden in Achterhoeks padvast, zonder het gebruik van opsluitbanden.
- De conflicterende takken dienen gesnoeid te worden vóór aanvang van de bouw van het complex.
 - o Kroonverlies mag maximaal 10% zijn
 - o Eventuele beschadigingen van de kroon gedurende de werkzaamheden, worden opgelost door de projectontwikkelaar.
 - o Uitvoering door een European Tree Worker.
- Bij het aanleggen van de fundering dient een smallere werkruimte (max. 70 cm) te worden gehanteerd om wortelverlies te beperken
 - o Graafwerkzaamheden t.b.v. het aanleggen van de fundering dienen te gebeuren onder toezicht van een aangewezen boomdeskundige.
- Waar mogelijk dient de complete kwetsbare boomzone (kroonprojectie +1,5 m) te worden beschermd door het plaatsen van bouwhekken.
 - o Waar de complete kwetsbare boomzone niet kan worden beschermd dient voorafgaand aan de werkzaamheden, een stamommanteling aangebracht worden. De wortelaanzetten, de stamvoet en de stam moeten hierdoor zorgvuldig tot 3 m hoogte beschermd worden.
 - o Binnen de kwetsbare boomzone moet zorgvuldig gewerkt worden. Wortelschade en structuurbederf van de bodem moeten voorkomen worden. Om verdichting tegen te gaan dienen waar nodig, druk verdelende platen worden aangebracht.
 - o Geen opslag van materiaal en materieel in de kwetsbare boomzone tijdens de werkzaamheden.
 - o Het snoeien van boomwortels met een diameter van $> \varnothing 4$ cm moet altijd terughoudend worden toegepast. Boomwortels moeten altijd haaks op de groeirichting afgeknipt of -gezaagd worden. Afscheuren van boomwortels dient ten alle tijden te worden vermeden. Boomwortels met een diameter $\varnothing > 5$ cm moeten altijd behouden blijven. Er mag alleen incidenteel worden afgeweken in samenspraak met de aangewezen boomdeskundige.
 - o Tijdens graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone (kroonprojectie + 1,5 m) moet altijd met de hand voorgestoken worden om schade aan stabiliteitswortels te voorkomen.
- De aannemer is verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit van de boom en de kwaliteit van de groeiplaats van de boom tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Bij eventuele buitenproportionele schade dient er een terugkoppeling plaats te vinden met de aangewezen boomdeskundige. Schades worden getaxeerd (volgens NVTB-methode) en verhaald op de projectontwikkelaar.

Boom 2 (esdoorn): de boom zal moeten wijken vanwege het ontbreken van alternatieven. De boom is niet kapvergunning plichtig in verband met de stamdiameter, er is geen compensatieplicht vanuit de boomverordering. De boom zal elders op het perceel worden herplant.

Boom 3 (lep): de boom zal moeten wijken vanwege het ontbreken van alternatieven. De boom is niet kapvergunning plichtig in verband met de stamdiameter, er is geen compensatieplicht vanuit de boomverordering. De boom zal elders op het perceel worden herplant.

Conclusie

Er dient nader onderzoek naar de gemeentelijke boom, welke op korte afstand van het plangebied is gelegen, te worden uitgevoerd.

3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

Op 18 januari 2022 is de Klimaatagenda 2022-2026 vastgesteld. Met deze Klimaatagenda wordt de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst vastgelegd. Daarnaast is een uitvoeringsagenda voor 2022 tot en met 2026 beschreven. Steeds duidelijker wordt welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering, waaronder droogte, wateroverlast, overstromingen en hittestress aan te pakken

De effecten van klimaatverandering worden opgedeeld in vier hoofdthema's:

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: hittestress. Klimaatverandering wordt ook wel 'global warming' genoemd. We moeten er rekening mee houden dat we in de zomer vaker met extreme hitte te maken krijgen.
- Drogere zomers: droogte. Het wordt warmer en neerslagpatronen worden grilliger. Vooral in de zomers zullen we steeds meer te maken krijgen met langdurige periodes van droogte en de effecten van (zoet) watertekorten.

Beoordeling initiatief

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat op de planlocatie aan de zuidzijde beperkt sprake is van plasvorming met ook een beperkte waterdiepte (<10cm) na korte extreem hevige buien. Bij langdurige extreme regen is er zeer beperkte plasvorming te zien aan de zuidzijde. Deze plassen zijn binnen het uur weer verdwenen. Dit heeft alles te maken met de verlaagde ligging van dit deel van het perceel ten opzichte van omliggend gebied. Op dit deel van het perceel vindt echter geen woningbouw plaats maar worden parkeerplaatsen en de toegangsweg gerealiseerd, zodat hiervoor geen specifieke maatregelen nodig zijn. In de beoogde situatie wordt dit als verkeersruimte in gebruik te houden deel van het perceel mede als tijdelijke waterberging gebruikt. Wateroverlast richting belendende percelen is daarbij niet aan de orde (zie ook paragraaf 4.10). De Bongersstraat blijft ook bij extreme regenval begaanbaar.
- Hittestress
Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie nu warm is. Dit is gebaseerd op de huidige bebouwing. Na realisatie van de bebouwing zal de temperatuur logischerwijs op een min of meer vergelijkbaar niveau komen te liggen. Voor de beoogde appartementen geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Bovendien zijn er technische mogelijkheden om de appartementen te koelen, wat direct kan worden meegenomen met de bouw. Op en in de directe omgeving van de planlocatie is geen sprake van oppervlaktewater dat door opwarming risico's voor de volksgezondheid kan opleveren.

- **Droogte**
Op de planlocatie is in een gemiddelde zomer sprake van zeer lage grondwaterstanden die zich momenteel op een diepte van meer dan 2,5 m onder het maaiveld bevinden. In 2050 zal het perceel in een gemiddelde zomer te maken hebben met eenzelfde grondwaterstand van meer dan 2,5 m onder maaiveld. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie laten infiltreren en te bergen blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. Op en direct rondom de planlocatie is geen sprake van droogvallende beken en waterpartijen. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.
- **Overstroming**
De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er in geval van een overstroming de waterhoogte het plangebied niet bereikt.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Ter voorkoming van wateroverlast, tegengaan van droogte en vermindering van hittestress kunnen specifieke maatregelen worden getroffen in de vorm van het realiseren van voldoende waterberging, het toepassen van halfverharding en de aanplant van groen (hagen).

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 - 2026.

3.4.8 Welstand

De welstandsnota is een belangrijk instrument voor de gemeente in de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Toekomstige bouwplannen worden, wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, getoetst aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en wordt beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvies verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per gebied is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt. Zie <http://www.welstandsnotas.nl/oudeijsselstreek/index.htm>

Beoordeling initiatief

De planlocatie is gelegen in het gebiedstype historische bebouwingslinten). Hier geldt welstandsniveau 1. Het welstandstoezicht is gericht op behoud en versterking van het karakter van de historische bebouwingslinten. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de variatie en de zelfstandige plaatsing van de bebouwing, in het individuele, kleinschalige karakter van de panden en in de open ruimtes met doorzichten. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden.

Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van bouwwerken als reclame, luifels, puilen, rolluiken en dergelijke. Deze zullen altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het totale ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Bij de welstandstoets wordt vooral bekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Daarvan is bij voorliggende initiatief geen sprake. Bouwmassa en vorm sluiten aan bij die van de omgeving en zorgen eerder voor versterking dan voor verstoring van de basiskwaliteit van het gebied.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Welstandsnota en wordt daarna met inachtneming daarvan verder uitgewerkt in de fase van de bouwaanvraag. In dit geval wordt er qua beeldkwaliteit aansluiting gezocht bij het toekomstige naastgelegen plan 'Keurkamer'

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Wettelijk kader

In de Memorie van Toelichting bij de Aanvullingswet bodem Omgevingswet wordt beschreven dat de algemene doelstelling van het bodembeleid is, het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door de maatregelen van het in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen.
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteit van de bodem.
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet is de algemene doelstelling van het bodembeleid opgenomen in de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's. In paragraaf 5.1.4.5 Bodemkwaliteit van het Bkl zijn instructieregels opgenomen over:

- Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie
- Nazorg
- Aanwijzing bodembeheergebieden
- Indeling landbodem en bodemfunctieklassen

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl).

Tot het moment waarop de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5. Bodemkwaliteit van het Bkl zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de artikelen 22.29 lid 1 sub c en 22.30 uit het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit zijn de regels uit

de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Montferland Milieu een voor en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het opgestelde rapport d.d. 17 april 2025 met nummer MM25034 (zie bijlage 2) kan het volgende worden opgemaakt:

- De destijds aangetoonde licht verhoogde gehalten aan lood en zink op het buitenterrein geven geen aanleiding tot (aanvullend) bodemonderzoek.
- Op het buitenterrein wordt volgens het huidige beleid de waarde voor de functie 'Wonen' (BBK) overschreden voor de parameter PAK.
- Na het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek in 2006 hebben er geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden.
- Tijdens de locatie inspectie zijn geen bijzonderheden waargenomen.
- De resultaten van de herbemonstering en de afzonderlijke PAK-analyses tonen aan dat de concentraties binnen de geldende normen voor de functie 'Wonen' blijven. Er is derhalve geen sprake van een overschrijding.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).
- Wanneer toch tijdens eventuele graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met het bevoegd gezag worden overlegd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect bodem vormt, met inachtneming van het genoemde in het bodemrapport, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving moet een afweging plaatsvinden met betrekking tot eventueel op een locatie aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspect archeologie en cultuurhistorie.

Wettelijk kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

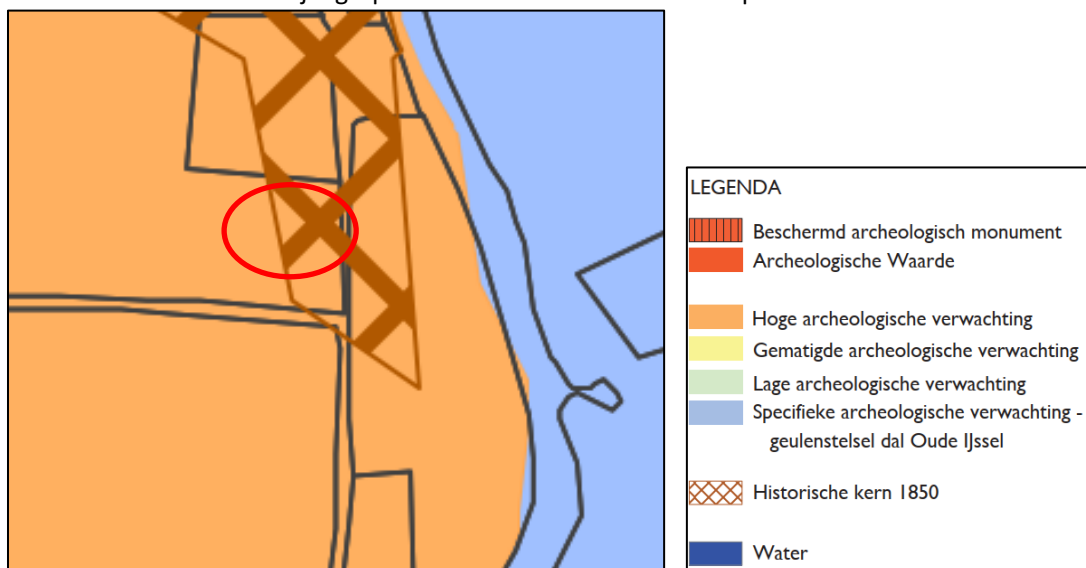
- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 het beleidsdocument “Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek” vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De erfgoedverordening maakt momenteel onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Toetsing

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met verschillende zones qua archeologische verwachting (zie figuur hieronder):

- hoge archeologische verwachting in westelijk deel van de planlocatie: geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 250 m² en ondieper dan 30 cm;
- Historische kern 1850 in oostelijk deel van de planlocatie: geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 100 m² en ondieper dan 30 cm.



Figuur 5 archeologische waardenkaart met planlocatie (rood omcirkelt)

Ter plaatse zijn geen beschermde archeologische monumenten aanwezig of een anderszins vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde (zoals een Rijksmonument, een gemeentelijk monument of een MIP-object). Gezien de archeologische verwachting is in relatie tot de beoogde ingrepen echter wel archeologisch vooronderzoek nodig.

KSP Archeologie heeft in maart 2025 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Bongersstraat 26 in Ulft. De conclusies worden hieronder weergegeven. Het volledige rapport is te raadplegen in bijlage 3 bij deze motivering (Archeologische bureauonderzoek Bongersstraat 26 Ulft, met datum 24 maart 2025 en rapportnummer 25020).

- Door de aanwezigheid van kabels en leidingen en onduidelijkheid over de ligging van de huisaansluiting voor laagspanning kan voorafgaand aan de sloop en het afsluiten van nutsvoorzieningen van de huidige bebouwing niet op een veilige wijze archeologisch veldonderzoek uitgevoerd worden ter hoogte van de beoogde nieuwbouw. KSP Archeologie adviseert daarom een opgraving (variant archeologische begeleiding) bij het verwijderen van de funderingen en de kabels en leidingen in het plangebied. Voorafgaand aan deze opgraving zal een Programma van Eisen (PvE)

opgesteld moeten worden en moet dit PvE goedgekeurd worden door de bevoegde overheid.

- Bij het wijzigen van het omgevingsplan wordt geadviseerd om archeologische dubbelbestemmingen op te nemen gelijk die volgen uit de archeologische waarden en verwachtingenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek uit 2015. Aangezien PvE's een houdbaarheid hebben van 1 jaar wordt geadviseerd om een PvE pas op te laten stellen als bijlage voor de omgevingsvergunning voor de sloop activiteiten in het plangebied.
- In het onverharde deel buiten de zone met kabels en leidingen zal een verkennend en karterend booronderzoek slechts een beperkte meerwaarde hebben. Dit onderzoek kan in kaart brengen of elders in het plangebied oudere resten kunnen voorkomen. De kans is groot dat hier ook sprake is van een humeus dek van 50 à 100 cm dikte, net als op het terrein ten noorden van het plangebied is vastgesteld in 2012 en 2013 en dat deze niet bedreigd worden door de geplande ingrepen. Het gaat hier met name om de aanleg van parkeerplaatsen die vermoedelijk gepaard gaan met relatief ondiepe bodemingrepen of vergelijkbare ingrepen als die nodig waren voor de aanleg van de huidige verharding.

Conclusie

Met inachtnaam van de conclusie uit het archeologisch onderzoek, de archeologische begeleiding tijdens de sloop en de doorvertaling van de archeologische waarden in de verbeelding behorende bij dit gewijzigde omgevingsplan, vormt het aspect archeologie geen belemmering ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Er is geen onderzoek nodig naar cultuurhistorie. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast met de realisatie van dit plan. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

Wettelijk kader

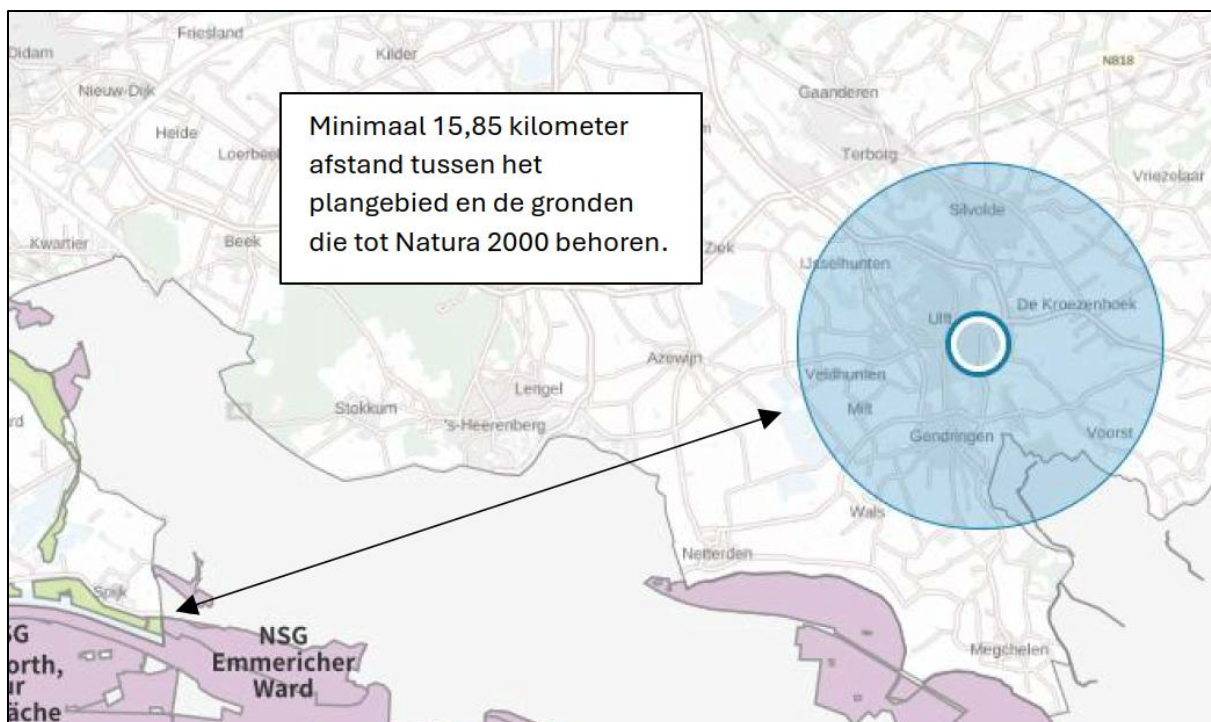
In het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

Toetsing

De planlocatie is gelegen op een afstand van bijna 16 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Rijntakken. Op veel kortere afstand (circa 4,9 km) ligt het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied Hetter-Millinger Bruch mit Erweiterung (zie de figuur hieronder).



Figuur 6 Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe cirkel aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de groene en blauwe kleur aangeduid. De gronden die met de paarse kleur worden aangeduid behoren tot Duits Natura 2000-gebied en zijn niet relevant voor deze studie (bron: aerius.nl).

Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten bij voorbaat worden uitgesloten. Het verkeer wat bij het huidige gebruik wordt gegenereerd valt grotendeels weg tegenover de beoogde situatie. Tevens worden de appartementen gasloos uitgevoerd. Daarnaast zijn er recent in de omgeving, voor vergelijkbare ontwikkelingen en op vergelijkbare afstand tot Natura 2000 gebieden, AERIUS-berekeningen uitgevoerd waarbij er geen sprake was van een toename in de stikstofdepositie. Hiermee is het aannemelijk dat er in dit geval hier ook geen sprake van is. De ontwikkeling leidt dus niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.

Conclusie

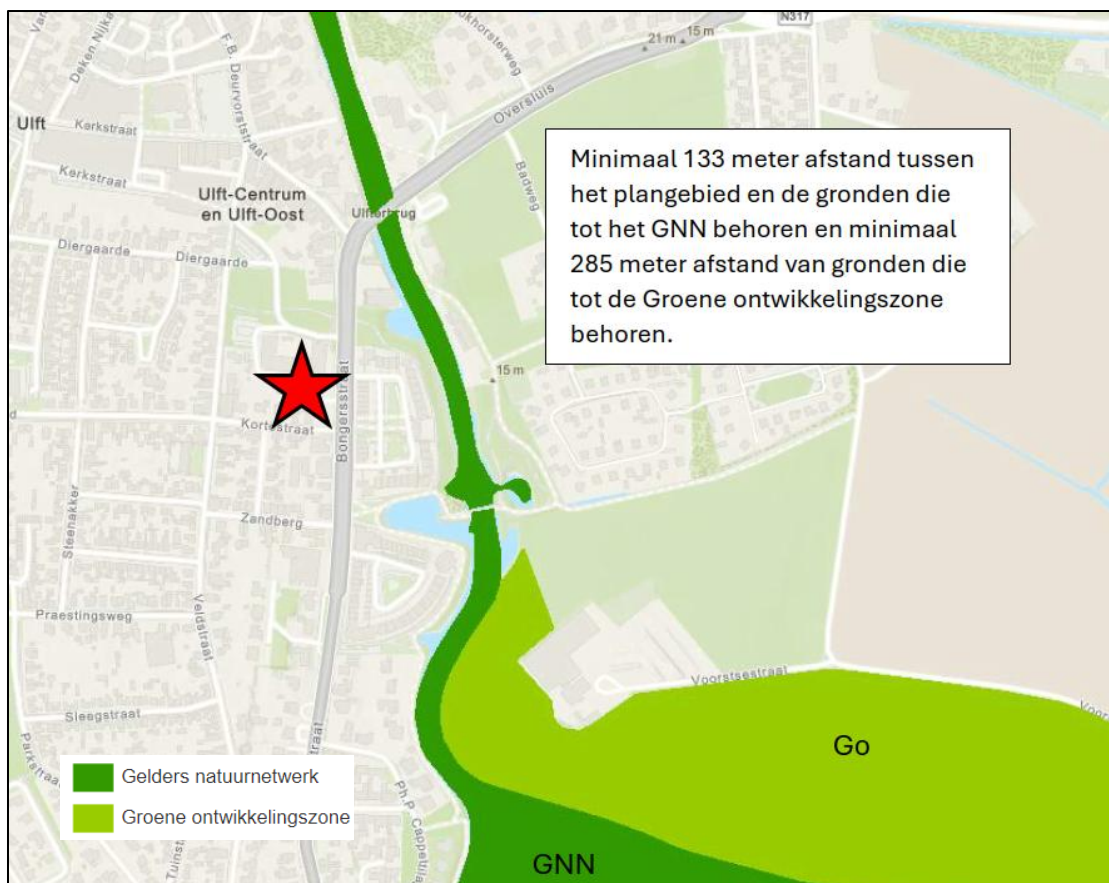
Het aspect gebiedsbescherming Natura 2000 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone

Gelderland heeft veel natuurgebieden. Samen vormen zij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingzones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden. De begrenzing en de regels ter bescherming van het GNN en de Groene ontwikkelingszone zijn opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

Toetsing

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het GNN of de GO, waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten. Er is buiten deze zones namelijk geen sprake van externe werking, zoals voor Natura 2000-gebieden wel het geval is.



Figuur 7 ligging planlocatie t.o.v. GNN/GO

Conclusie

Het aspect provinciale gebiedsbescherming (GNN/GO) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit kan vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar ook in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Bongersstraat 26 – Uift", d.d. 20 februari 2025, projectnummer 7336, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 4 bij deze motivering.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen er een voortplantingsplaats en/of rustplaats. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied voor amfibieën beschouwd.
- Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.
- Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en rustplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijke gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.
- Door het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een voortplantingsplaats en/of rustplaats beschadigd of vernield. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet uitgesloten worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, daarom dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol 2021. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied, dient een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden.

Nader onderzoek vleermuizen

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een nader onderzoek naar de vleermuis uitgevoerd (Nadere onderzoek vleermuis, d.d. 23 januari 2026, projectnummer 8387, versie 1.0).

Hieronder volgen de conclusies. Het volledige onderzoek is te raadplegen via bijlage 4a.

- Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied vastgesteld. Er zijn weinig vleermuizen waargenomen tijdens het onderzoek. Tijdens de bezoeken in juni en juli werd incidenteel een enkele foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen welke rond de bomen aan de rand van het perceel foerageerde. Deze vleermuis bezette een verblijfplaats buiten het onderzoeksgebied.
- Tijdens het onderzoek zijn enkele pulsen van langsvliegende laatvliegers opgepikt. Deze waarnemingen worden als 'losse waarneming' beschouwd en zijn niet van belang zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag. Deze waarnemingen worden dan ook buiten beschouwing gelaten in deze rapportage omdat ze niet relevant zijn.

Overige soorten

Er is tijdens het onderzoek geen andere beschermde soorten waargenomen die verbondenheid met de bebouwing in het plangebied vertoonden.

Conclusie

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

4.4 Geluid

Een planlocatie kan bij een geluidsbron zijn gelegen, zoals een drukke weg, spoorweg, industrie of een windturbine. Bekeken moet worden of het plan geen hinder voor de omgeving vormt, en of de omgeving geen hinder vormt voor het plan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen geluid van activiteiten en geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (aandachtsgebieden).

Wettelijk kader

Geluid van activiteiten

In paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl staan instructieregels over het geluid van activiteiten (bijv. windturbines) op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Op grond van deze instructieregels moet er in het omgevingsplan worden zorggedragen voor een aanvaardbare geluidsbelasting. Er is in ieder geval sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de standaard- en grenswaarden van artikel 5.65 van het Bkl worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot het moment waarop de gemeente Oude IJsselstreek een permanent omgevingsplan heeft, gelden in de gemeente Oude IJsselstreek de regels van paragraaf 22.3.4 van het tijdelijk omgevingsplan.

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In paragraaf 5.1.4.2a Bkl staan instructieregels over het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). In het omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek zijn nog geen geluidaandachtsgebieden opgenomen waardoor het overgangsrecht geluidaandachtsgebied voor gemeentewegen, lokale spoorwegen en waterschapswegen van toepassing is (artikel 17.5 Omgevingsregeling), met bijbehorende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Op grond van artikel 5.78s Bkl moet de geluidsbelasting van een weg op een geluidgevoelig gebouw in een geluidsandachtgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

Toetsing initiatief

Geluid van activiteiten

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich voornamelijk woningen en op grotere afstand een enkel niet-agrarisch bedrijf. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bestemmingsvlakken van deze bedrijven tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zal het appartementencomplex echter op grotere afstand van deze bedrijven worden gerealiseerd, zodat sprake is van een worst case beoordeling. Het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf (Voorstsestraat 52) ligt op 370 meter afstand en betreft een melkveehouderij. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustig woonwijk', zodat voornamelijk kan worden uitgegaan van de (ongecorrigeerde) richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), die voor deze beoordeling ten grondslag is genomen. De hierin genoemde richtafstanden komen overigens overeen met de getransponeerde tabel in bijlage A5 van de nieuwere VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (editie 2024).

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Bongersstraat 28	In- en verkoop van auto's	10	0	30	10	2	30
Veldstraat 13	Wijnhandel met winkel	0	0	10	0	1	39

De beoogde ontwikkeling vindt plaats buiten de voor geluid geldende richtafstanden. Het initiatief belemmert deze bedrijven in zoverre niet in hun bedrijfsvoering en mogelijkheden. Andersom mag ter plaatse van de nieuwe appartementen worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï

Het geluidaandachtsgebied voor een spoorweg bestrijkt een zone van maximaal 100 meter aan weerszijden van het spoor. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand van spoorwegen, zodat hiervan geen belemmeringen uitgaan voor dit initiatief.

Industrielawaaï

De planlocatie bevindt zich buiten het aandachtsgebied van een industrieterrein.

Verkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van de Bongersstraat, Kortestraat, Keurkamer en Veldstraat. Voor een ontwikkeling binnen een geluidaandachtsgebied van een weg moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaaï op de gevel van het appartementencomplex kan voldoen aan de standaardwaarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone gelden volgens het Bkl standaardwaarden van 50 dB voor rijks- en provinciale wegen en 53 dB voor gemeentewegen. Volgens de Aanvullingswet geluid moet langs provinciale wegen echter vooralsnog worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zodat hier momenteel een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt.

De Bongersstraat, Kortestraat, Keurkamer en Veldstraat zijn gemeentewegen waarvoor de standaardwaarde van 53 dB geldt. Vanwege de ligging van de locatie t.o.v. deze wegen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 5 bij deze motivering (Akoestisch onderzoek Bongersstraat 26 Ulft, met datum 14 maart 2025 en nummer 2025-3008-0). Hieronder volgen de conclusies uit dit onderzoek:

- Gemeentewegen

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen voldoet op de westgevel aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Op de overige gevels wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl overschreden. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB.

- Gecumuleerd geluid

In de onderhavige situatie is sprake van slechts één geluidbronsoort, zodat cumulatie niet aan de orde is.

- Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid is gelijk aan het geluid vanwege de betreffende geluidbronsoort.

Het gezamenlijk geluid op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 62 dB, uitgaande van de initieel geplande locatie van het bouwvolume. Als het bouwvolume verschoven wordt, zodat de voorgevel gelijk ligt met de voorgevel van de eerder aanwezige bebouwing op de locatie, bedraagt het gezamenlijk geluid maximaal 59 dB.

De waarde van het gezamenlijk geluid moet worden vastgelegd in het Omgevingsplan. Deze waarde geldt als uitgangspunt bij het bepalen van de geluidwering van de gevels (bij toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving).

- Aanvaardbaarheid

De geluidbelasting is niet hoger dan de grenswaarde uit het Bkl. Als voldaan wordt aan de instructieregels van het Bkl, kan gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Van belang is dat geluidgevoelige ruimtes (woon- en slaapkamers) en balkons/terrassen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevels/geveldelen gerealiseerd worden. Voor zover dat niet mogelijk is, dient gestreefd te worden naar voorzieningen aan de gevel zodat (spui-) geventileerd kan worden zonder dat er een onevenredig hoog geluidsniveau in de woning is. Ook dient gestreefd te worden naar een zo laag mogelijke geluidbelasting ter plaatse van balkons/terrassen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtnaam van de conclusies uit het akoestisch onderzoek, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij het aspect luchtkwaliteit moet worden beoordeeld of een initiatief bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en of ter plaatse van een initiatief de luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden bijvoorbeeld zogeheten omgevingswaarden voor o.a. de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

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.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. volgt dat een project niet in betekenende 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 initiatief 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 Bkl. Valt een initiatief 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 betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden luchtkwaliteit (zoals de gemeente Oude IJsselstreek) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistracten. . Echter, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de lokale luchtkwaliteit onderzocht te worden, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiervoor dient het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd te

worden (<https://www.cimlk.nl/kaart.>). Het CIMLK geeft meer inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) op lokaal niveau tussen 2022 en 2030.

Toetsing

De gemeente Oude IJsselstreek ligt buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit in beginsel slechts marginaal hoeft te worden getoetst. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten.

Duidelijk is op dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat langs het dichtstbijzijnde meetpunt uit het CIMLK (aan de zuidzijde van Ulft) sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 11,35 microgram/m³ (monitoringsronde 2023), terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt. Voor fijn stof (PM₁₀) is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 15,67 microgram/m³, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt.

Volledigheidshalve is een berekening met de NIBM-tool uitgevoerd naar het extra verkeer dat zal worden gegenereerd door de beoogde ontwikkeling. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de lokale luchtkwaliteit. Daarbij is er in het kader van de “worst-case”-benadering uitgegaan van de CROW-norm dat dat per woning maximaal 8,6 (auto)verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Er wordt voor de “worst-case” benadering derhalve uitgegaan van 20 x 8,6 = 172 (auto)verkeersbewegingen per etmaal. In de figuur hieronder is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toename van het verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat er geen nader onderzoek nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		172
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8 berekening NIBM-tool

De uitkomsten van de NIBM-tool en de gegevens uit het CIMLK voldoen bij elkaar opgesteld ruimschoots aan de hier geldende omgevingswaarden. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen niet in het geding is.

Conclusie

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

4.6 Geur

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen optreedt.

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen (paragraaf 5.1.4.6 Bkl), op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek, welke gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Toetsing

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij bevindt zich op ruim 370 meter van de planlocatie. Het betreft een melkrundveehouderij waarvoor een minimumafstand van 100 meter geldt tot woningen in de bebouwde kom. Hieraan wordt dus ruimschoots voldaan.

Verder bevindt zich in de directe omgeving een tweetal niet agrarische bedrijven. In onderstaande tabel zijn deze vermeld. De afstand in de tabel is gemeten vanuit de rand van het bestemmingsvlak van dit bedrijf tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zullen de woningen echter op grotere afstand van het bedrijf worden gerealiseerd. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', zodat moet worden uitgegaan van de (ongecorrigeerde) richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Bongersstraat 28	In- en verkoop van auto's	10	0	30	10	2	30
Veldstraat 13	Wijnhandel met winkel	0	0	10	0	1	39

De planlocatie bevindt zich niet binnen de richtafstanden van deze bedrijven. Daarnaast zijn er bestaande woningen op kortere afstand van deze bedrijven gelegen. De ontwikkeling belemmert de bedrijven daarom

niet verder in de mogelijkheden dan momenteel al het geval is. Nu het bedrijf op die bestaande woningen moet voldoen aan de milieuregelgeving, mag bovendien worden aangenomen dat bij de op grotere afstand te realiseren nieuwe woningen (in dit geval 20 appartementen) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Milieubelastende activiteiten

Bij een wijziging van het omgevingsplan kan sprake zijn van het toestaan van milieubelastende activiteiten. In dat geval moet een afweging plaatsvinden over de omgevingskwaliteit.

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het begrip ‘inrichting’ verdwenen en heeft het begrip ‘milieubelastende activiteit’ zijn intrede gedaan. Het begrip ‘milieubelastende activiteit’ (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip want er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba’s bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld ‘Milieubelastende activiteiten’ en bevat gemeentelijke regels over mba’s. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van ‘activiteiten’. Uit de Nota van Toelichting van het Bkl blijkt dat daarmee mba’s worden bedoeld.

Toetsing

Bij deze ontwikkeling is alleen sprake van de realisatie van appartementen. Bij deze appartementen worden net als elders binnen de gemeente beroepen aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen via een omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijven en een bed & breakfast worden mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om milieubelastende activiteiten met een beperkt ruimtebeslag en een beperkte milieubelasting, die in zijn algemeenheid aanvaardbaar zijn te achten binnen een woonomgeving.

Voor bepaalde beroepen en bedrijven aan huis zijn regels gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor andere beroepen en bedrijven aan huis zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan regels van rechtswege opgenomen (de bruidsschat). Die regels blijven gelden naast het voorliggende omgevingsplan voor deze locatie. Tevens worden de mogelijkheden voor milieubelastende activiteiten begrensd door regels in het omgevingsplan en het Bal, waardoor risico’s effectief beheersbaar zijn.

Conclusie

De milieubelastende activiteiten waarvan bij de nieuwe appartementen sprake kan zijn vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aan de milieueffecten van die milieubelastende activiteiten worden regels gesteld in het omgevingsplan van rechtswege en het Besluit activiteiten leefomgeving.

4.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden).

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden). Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

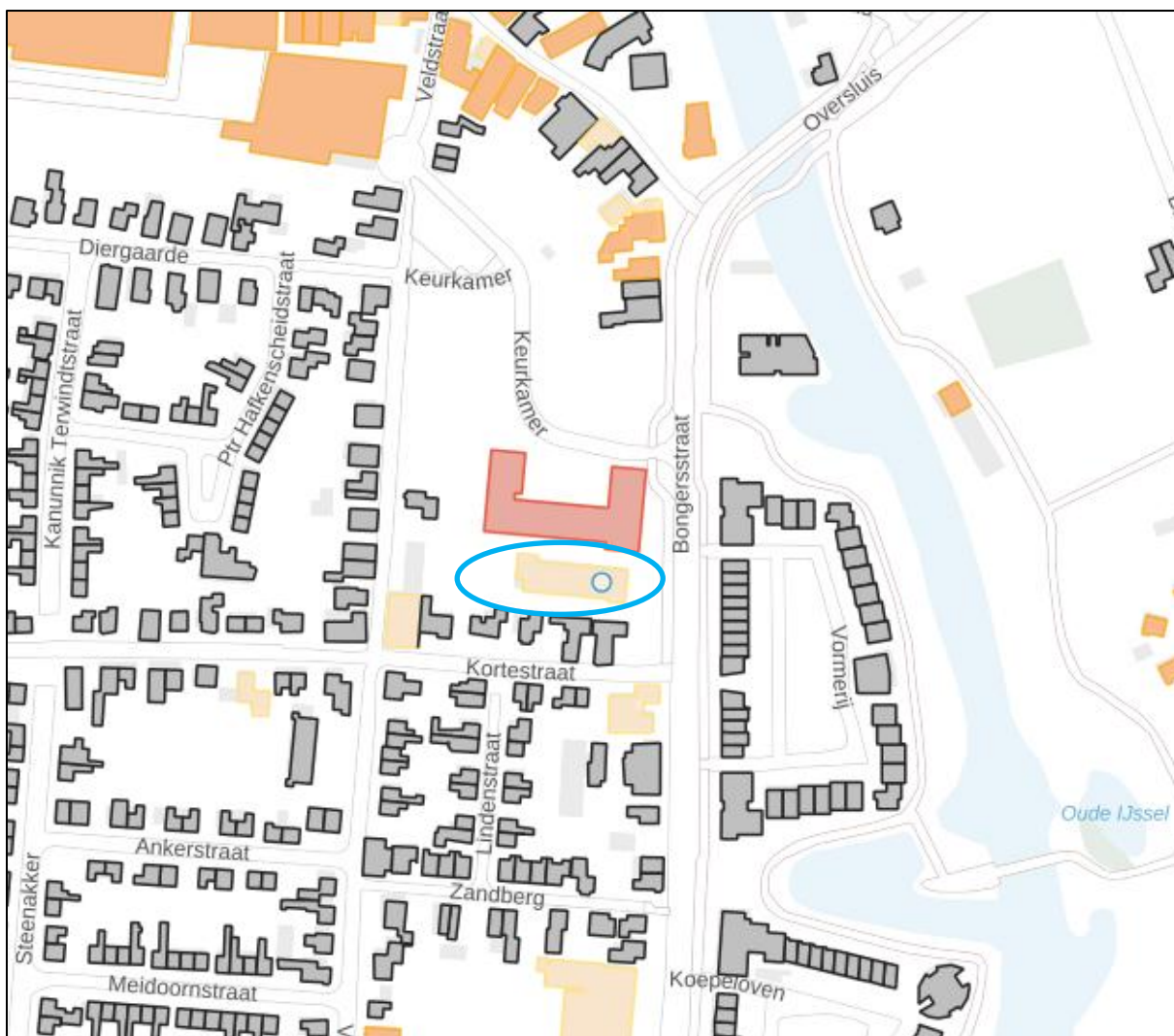
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar ([Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)). In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in ieder geval aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor een aanvullende onderbouwing en eventueel extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een plan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Toetsing

Op de planlocatie worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart echter geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontouren of de aandachtsgebieden over de beoogde appartementen liggen. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen voor de beoogde woningbouw.



Figuur 9: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Water

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

Wettelijk kader

Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van het Waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

- Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig in te vullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

- Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Waterschap Rijn en IJssel: Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Zo staan er bijvoorbeeld regels in over water onttrekken, water lozen en andere activiteiten. Deze regels gelden voor iedereen. Soms is niet alleen de beek of dijk zelf beschermd, maar ook een strook grond erlangs. Ook deze zones staan aangegeven in de Waterschapsverordening.

Per 1 januari 2024 zijn ook sommige rijksregels over lozingen vervallen. Deze regels van het rijk zijn nu in de Waterschapsverordening opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om lozingen op een oppervlaktewater van een waterschap of zuiveringstechnisch werk van een waterschap.

Waterschap Rijn en IJssel: weging waterbelang

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan

relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.

3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

Gemeente: Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028

In de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren gemeenten verplicht een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, vervalt de verplichting voor het opstellen van een GRP. Wel blijven gemeenten verplicht invulling te geven aan hun gemeentelijke watertaken en het onderbouwen van de benodigde rioolheffing. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeente Oude IJsselstreek ervoor gekozen om een Water- en Rioleringsprogramma (WRP) op te stellen. Dit programma beschrijft hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Daarnaast bevat dit programma:

1. een overzicht van de in de gemeente aanwezige voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater en het tijdstip waarop die voorzieningen naar verwachting aan vervanging toe zijn;
2. een overzicht van de aan te leggen of te vervangen voorzieningen als bedoeld onder 1;
3. een overzicht van de financiële gevolgen van het programma;
4. een overzicht van de wijze waarop de voorzieningen worden of zullen worden beheerd; de gevolgen voor het milieu van de aanwezige voorzieningen en van de in het plan aangekondigde activiteiten.

Toetsing

Uit het doorlopen van de online vragenlijst op hetwateradvies.nl komt naar voren dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt, waarvoor de normale procedure geldt. Daarbij is er advies nodig voor de volgende onderdelen:

1. advies afvalwaterketen;
2. advies plan is onderdeel van een groter plan;
3. advies klimaatadaptatie.

De resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 6. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende adviesonderdelen.

Advies afvalwaterketen

Het waterschap streeft naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen en treden daarom graag in een vroeg stadium in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. Hemelwater wordt min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

In de beoogde situatie is er sprake van een toename van vuilwater op de afvalwaterketen. De gemeente Oude IJsselstreek heeft in een vroeg stadium meegekeken naar een oplossing inzake vuilwater. Hierbij is aangegeven dat het appartementencomplex kan worden aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Hemelwaterafvoeren worden hier niet op aangesloten.

Voor de locatie geldt dat deze in de bestaande situatie volledig is verhard. De verhard oppervlakte zal in de beoogde situatie afnemen omdat er sprake zal zijn van halfverharding ter plaatse van de beoogde parkeerplaatsen. Hemelwater afkomstig van daken en erfverhardingen zal op eigen erf worden geïnfiltreerd.

Advies plan is onderdeel van een groter plan

Het waterschap adviseert graag indien het plan samenhangt met een groter plan. In dit geval wordt er qua beeldkwaliteit aansluiting gezocht bij het toekomstige naastgelegen plan 'Keurkamer'. In principe kunnen alle onderdelen inzake het aspect water op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de volledigheid is het waterschap echter wel op de hoogte gesteld van de samenhang. Zij geven aan in de toekomst graag het naastgelegen plan 'Keurkamer' te ontvangen ter beoordeling.

Advies klimaatadaptatie

Het waterschap wil het watersysteem zo inrichten dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachten klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere drogere perioden. Uitgangspunt van het waterschap is dat het plan minimaal hydrologisch neutraal is. Dat betekent dat een toename in verhard oppervlak (die resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater) vertraagd moet worden afgevoerd, zodat het watersysteem niet zwaarder wordt belast dan in de bestaande situatie. In verband hiermee moet een waterbergende voorziening worden aangelegd. In dit geval is er sprake van een afname van de verhard oppervlakte, maar wordt er wel voorzien in infiltratie en berging op eigen terrein. Het benodigde volume is berekend door het oppervlak aan verhard gebied te vermenigvuldigen met 80 mm.

Bebouwing: 570 m²
Toegang weg: 450 m²
Parkeren: 375 m² (50% vanwege halfverharding)

Hierdoor is een waterberging/infiltratievoorziening vereist met een inhoud van $1208 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} = 97 \text{ m}^3$. Deze zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

Gemeentelijke riolering

Voor lozing van het vuilwater op de gemeentelijke riolering kan gebruik worden gemaakt van de bestaande rioolaansluiting op deze locatie. Uiteraard zal geen hemelwater worden aangesloten op de riolering. Zoals hierboven aangegeven wordt het van daken en verhardingen afvloeiende hemelwater op het eigen terrein verwerkt.

Conclusie

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

4.10 Mobiliteit en parkeren

Bij het initiatief dient rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie en het parkeren. Er moet onderbouwd worden of het aantal verkeersstromen niet onaanvaardbaar gaat toenemen en er moet gekeken worden naar voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij moet worden getoetst aan de meest recente inzichten, zoals vastgelegd in de op 5 maart 2024 vastgestelde Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.

Toetsing

Mobiliteit

Door de komst van het appartementencomplex zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 auto's per etmaal

(bron: CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). In totaal komt dat neer op maximaal $20 \times 8,6 = 172$ auto's per etmaal. Ontsluiting van de planlocatie vindt plaats op de Bongersstraat. De Bongersstraat heeft voldoende capaciteit om deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Bovengenoemde betreft een wordt-case situatie. Opgemerkt moet worden dat de bestaande verkeersbewegingen ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie wegvallen.

Parkeren

In nieuwe situaties worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. De CROW-parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In de Nota parkeernormen wordt het gemiddelde van deze kengetallen als parkeernorm gehanteerd.

Voor Ulft zijn deelgebieden Centrum en Kom aangewezen waarbij een hogere mate van functiemenging in het gebied direct rondom het centrum plaatsvindt. Voor het bepalen van de grens tussen de deelgebieden zijn de criteria 'kernwinkelgebied', (eventuele) parkeerregulering en voetgangersgebied van toepassing. Met de ontwikkeling Keurkamer en Bongersstraat 26 vindt een positieve ontwikkeling plaats op deze criteria en zal het gebied centrum worden uitgebreid. Hierom wordt bij het bepalen van het parkeren deelgebied 'centrum' toegepast.

Voor de planlocatie moet qua parkeernormen worden uitgegaan van de functie 'Koop, appartement, midden' en de kolom 'centrum' in de tabel 'Varsseveld en Ulft'.

Uitgaande van 20 appartementen, de functie, het gebied en het aanwezigheidspercentage moeten er 25 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op de planlocatie.

Conclusie

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen (bijv. hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

Aardgastransportleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van de planlocatie worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

Op en nabij de planlocatie zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan of project met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage of een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is in dit verband bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

Wettelijk kader

De m.e.r. beoordeling gebeurt op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven opgenomen onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij deze categorie is geen sprake van directe m.e.r.-plicht. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De door Locis Adviseurs opgestelde aanmeldingsnotitie voor deze m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 7. Uit de m.e.r.-beoordeling komt naar voren dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, zodat op basis hiervan geen sprake is van m.e.r.-plicht. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van m.e.r.-plicht.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten en er is geen passende beoordeling nodig, zodat geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

4.13 Gezondheid

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Dit belangrijke maatschappelijke doel is o.a. doorvertaald naar een aantal instructieregels in het Bkl die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan is meegenomen.

Toetsing

De toetsing aan de wettelijke milieunormen en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn in de voorgaande paragrafen per relevant omgevingsaspect aan bod gekomen. Ook bij het voldoen aan wettelijke milieunormen kan echter gezondheidsschade optreden. Belangrijk begrip daarbij is het voorzorgsbeginsel dat voortvloeit uit de artikelen 2 en 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De overheid kan op basis hiervan maatregelen treffen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben, zonder dat er (voldoende) wetenschappelijke gegevens beschikbaar zijn.

Bij voorliggend initiatief worden geen significante gezondheidseffecten verwacht. Er is in de directe omgeving geen sprake van zodanig voor de gezondheid nadelige emissies of omstandigheden, dat hierdoor vanuit het voorzorgsbeginsel of anderszins belemmeringen optreden voor de beoogde ontwikkeling.

De planlocatie zelf bestaat in de beoogde situatie uit een appartementencomplex met aan de achterzijde ruimte om te parkeren. Er is veel groen in de directe omgeving en diverse voorzieningen zoals een supermarkt liggen op loopafstand. Dit zorgt voor verbinding met de buurt, veiligheid en sociale contacten. Groen in de buurt zorgt aantoonbaar voor een gevoel van welbevinden, wat bijdraagt aan de gezondheid van bewoners.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen waarbij duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als: *"een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen"* (bijlage 1 van de Ow).

Toetsing aan het aspect duurzaamheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid is nog in ontwikkeling, zodat is getoetst aan algemene uitgangspunten.

Toetsing

De appartementen zullen aardgasvrij worden uitgevoerd waarbij voorzieningen worden getroffen om zoveel mogelijk te kunnen voorzien in de eigen energiebehoefte. Verder wordt klimaatadaptief gebouwd, waarbij voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd voor afvloeiend hemelwater.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het 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 de volgende onderdelen: motivering, regels, 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 een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, met daarnaast de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan. De bijlagen bij de motivering en regels maken onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan.

De verbeelding bestaat uit een digitale kaart waarop functies en aanduidingen voor locaties zijn weergegeven.

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels, met de begrippen en wijze van meten en rekenen;
- Hoofdstuk 2: specifieke 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 waar nodig over milieu;
- Hoofdstuk 3: algemene regels over functies. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene gebruiksregels, maar ook de aanvraagvereisten voor vergunningen;
- Hoofdstuk 4: regels ter bescherming van waarden en objecten. Dit zijn regels die gelden voor beschermde waarden zoals bijvoorbeeld archeologie;
- Hoofdstuk 5: overgangsrecht.

5.2 Specifieke regels over functies

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de in dit omgevingsplan opgenomen functies.

Wonen (artikel 4)

De beoogde nieuwe woningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn ook op de verbeelding weergegeven.

Voor bijgebouwen geldt een maximum oppervlakte van 30m². Deze is opgenomen ten behoeve van de beoogde fietsenstalling aan de achterzijde van het perceel.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

5.3 Algemene regels over functies

Toepassingsbereik (artikel 5)

In dit artikel is het toepassingsbereik aangegeven

Aanvraagvereisten (artikel 6)

In artikel 7 zijn de aanvraagvereisten opgenomen, die van toepassing zijn op een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan. Als toelichting daarop nog het volgende:

- Voor een bouwactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)] worden gebruikt.
- Voor een andere vergunningplicht in dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan] worden gebruikt.

De aanvraagformulieren zijn te vinden op de website omgevingswet.overheid.nl (door daar te kiezen voor het tabblad [Aanvragen]).

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bestaande maatvoering (artikel 8)

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is een regeling voor parkeren opgenomen, conform de standaard van de gemeente Oude IJsselstreek. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plan. Daarnaast is de verplichte sloopopgave aangeduid, waar na de definitieve sloop de gronden en/of gebouwen met de functie 'wonen' pas in gebruik mogen worden genomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

In dit artikel zijn specifieke regels opgenomen voor het aanplanten en de instandhouding van hagen met het oog op beeldkwaliteit.

5.4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Waarde – Archeologische verwachting (artikel 11)

Deze functie is opgenomen voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Indien er ter plaatse van deze waarde werkzaamheden dieper dan 30cm en over een oppervlakte groter dan 250m² worden uitgevoerd, dan dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden. In dit artikel is ook aangegeven welke activiteiten zonder vergunning zijn toegestaan.

5.5 Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken en gebruik (artikel 12)

Met dit artikel is voorzien in overgangsrecht voor bouwwerken en het gebruik. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Ook is een regel opgenomen in geval van een calamiteit.

Het gebruik van de grond, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden voortgezet.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van de wijziging van een omgevingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat hierbij om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Voor de door de gemeente Oude IJsselstreek gemaakte plankosten vindt kostenverhaal plaats richting de initiatiefnemer. Hiervoor is een plankostenscan gedaan, waarover gemeente en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt. De initiatiefnemer heeft zich hierbij vergewist van de economische uitvoerbaarheid.

Het voorliggende omgevingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens wordt er met de initiatiefnemer een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. De resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze motivering. Vooroverleg met de provincie Gelderland is niet noodzakelijk geacht, nu er geen sprake is van directe provinciale belangen bij dit plan. Het ontwerp-omgevingsplan wordt toegezonden aan zowel het waterschap als aan de provincie.

In het voortraject heeft een uitgebreide participatie plaatsgevonden. De direct aanwonenden zijn in een vroeg stadium geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Nadat de plannen meer concreet werden zijn ook de overige burens in de directe omgeving geïnformeerd. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

Het ontwerp-omgevingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Eventuele zienswijzen zullen worden voorzien van een reactie en bij de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan worden betrokken.

Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de 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).