

|                                                                                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|   |              |
| Behoort bij beschikking                                                             |              |
| datum:                                                                              | 4 maart 2021 |
| nr:                                                                                 | W-2020-0932  |
|  |              |
|  |              |
| Rasz de Lanoi<br>Team Vergunningen                                                  |              |

**Gemeente Oude IJsselstreek**

**Ruimtelijke Onderbouwing**

**Hoek Deken Nijkampstraat - Kerkstraat, Ulft**

|                    |                                                      |           |
|--------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                                     | <b>4</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                                           | 4         |
| 1.2                | Doel                                                 | 4         |
| 1.3                | Ligging en begrenzing van het projectgebied          | 4         |
| 1.4                | Vigerend bestemmingsplan                             | 5         |
| 1.5                | Leeswijzer                                           | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Beschrijving van het projectinitiatief</b>        | <b>7</b>  |
| 2.1                | Beschrijving het plan                                | 7         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b>                                  | <b>13</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid                                          | 13        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                                   | 15        |
| 3.3                | Regionaal beleid                                     | 17        |
| 3.4                | Gemeentelijk beleid                                  | 19        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                             | <b>24</b> |
| 4.1                | Bodem                                                | 24        |
| 4.2                | Geluid                                               | 26        |
| 4.3                | Lucht                                                | 26        |
| 4.4                | Externe veiligheid                                   | 27        |
| 4.5                | Bedrijven en milieuzonering                          | 28        |
| 4.6                | Cultuurhistorie en archeologie                       | 30        |
| 4.7                | Flora en fauna                                       | 31        |
| 4.8                | Verkeer en parkeren                                  | 31        |
| 4.9                | Leidingen                                            | 33        |
| 4.10               | M.e.r.-beoordeling                                   | 33        |
| 4.11               | Water                                                | 34        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                               | <b>38</b> |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Conclusie</b>                                     | <b>39</b> |
| <b>Bijlagen</b>    |                                                      |           |
| Bijlage 1          | Verkennd bodem- en asbestonderzoek, 17 december 2019 |           |
| Bijlage 2          | Nader bodemonderzoek, 7 februari 2020                |           |
| Bijlage 3          | Aanvullend onderzoek, 20 maart 2020                  |           |

### **Ruimtelijke onderbouwing**

De ruimtelijke onderbouwing dient een duidelijk beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten te geven.

De ruimtelijke onderbouwing bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectinitiatief
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
- Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 6 Conclusie

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Binnen het projectgebied aan de kop Deken Nijkampstraat - Kerkstraat in het centrum van Ulft is sinds 2014 leegstand ontstaan. Een nieuwe passende invulling van de leegstand is in de afgelopen periode niet gevonden. De eigenaar van de gronden binnen het projectgebied heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen voor de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat Ulft. Deze herontwikkeling omvat de volgende elementen:

- het toekennen van een zorgfunctie aan de gronden bestaande uit maximaal 29 zorgappartementen;
- de aanleg van parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel.

Deze herontwikkeling is wenselijk om te komen tot een passende afronding van belangrijke zichtlocatie op de hoek Kerkstraat, Deken Nijholtstraat en Van Nispenstraat. Voorts wordt voorzien in de woonbehoefte van mensen met een zorgvraag.

Burgemeester en wethouders zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan de nu voorliggende herontwikkeling op bovengenoemde locatie. De te doorlopen planologische procedure betreft een projectbesluitprocedure.

Op grond van art 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is daar onderdeel van.

### 1.2 Doel

Het doel van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het creëren van bouwmogelijkheden voor nieuwe zorgfuncties in het centrum van Ulft. Bij de herontwikkeling moet binnen- of aangrenzend aan het projectgebied in de eigen parkeerbehoefte worden voorzien.

### 1.3 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend gemeente Gendringen, sectie T, nummers 4941, 6069, 6472, 7125 en 7126 en is gelegen in het centrum van Ulft. Op afbeelding 1 is de globale ligging van het projectgebied aangeduid met een rode omlijning.



*Afbeelding 1. Globale begrenzing van het projectgebied*

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het initiatief zijn gelegen binnen het projectgebied van het bestemmingsplan Centrum Ulft, vastgesteld door de Raad op 28 september 1989 en gedeeltelijk goedgekeurd op 17 mei 1990 door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

De gronden zijn bestemd voor 'woondoeleinden' waarbij uitsluitend ééngezinswoningen mogen worden gebouwd met uitbouwen, aanbouwen, schuren, garages en andere bouwwerken. Op de verbeelding was een aanduiding E2hg opgenomen en dat betekent dat maximaal 2 bouwlagen in half gesloten bebouwing zijn toegestaan. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50% en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3m. Het aantal woningen aan elkaar bedraagt 2. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 en 9 m. Op afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding

Het initiatief is strijdig met de regels van dit bestemmingsplan omdat:

- er geen zorgappartementen zijn toegestaan;
- de bouwgrens, het bebouwingspercentage, het aantal bouwlagen, de goot- en bouwhoogte worden overschreden door het nieuwe initiatief.
- Het nieuwe zorgappartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van 10 m.
- De liftopbouw overschrijdt de bouwhoogte en reikt tot een hoogte van maximaal 11 m.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het projectinitiatief beschreven. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. Relevant rijks-, provinciaal,

regionaal en gemeentelijk beleid is in dit hoofdstuk belicht. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld: de milieuaspecten, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief. Hoofdstuk 6 eindigt met de conclusie.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectinitiatief

### 2.1 Beschrijving van het plan

#### *Bestaande situatie*

Het projectgebied ligt aan de rand van de woonwijk die grenst aan het kernwinkelgebied. De belangrijkste functie van de deze woonwijk is 'wonen'. In het aangrenzende centrumgebied van Ulft zijn centrumvoorzieningen waaronder winkels, kantoren, horeca dienstverlening, wonen en parkeren de belangrijkste functies.

Het projectgebied - bestaande uit 5 percelen - was bebouwd met woningen. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt. Het terrein ligt braak in afwachting van een nieuwe passende functie. Zie afbeelding 3.



*Afbeelding 3 Luchtfoto braakliggend projectgebied*

De volgende foto's geven op de afbeeldingen 4 tot en met 7 een beeld van het projectgebied en de bestaande bebouwde omgeving van de locatie hoek Deken Nijkampstraat - Kerkstraat te Ulft.



*Afbeelding 4. bestaande situatie projectgebied*



*Afbeelding 5. Foto Van Nispenstraat gezien vanaf Kerkstraat*



*Afbeelding 6. Foto Deken Nijkampstraat gezien vanaf Kerkstraat*



*Afbeelding 7. Foto De Blenk winkelcentrum en parkeren gezien vanaf Kerkstraat*

#### *Het plan*

Met de uitvoering van het voorliggende plan worden twee doelstellingen gerealiseerd:

- De herontwikkeling van de locatie is wenselijk om te komen tot een passende afronding van belangrijke zichtlocatie op de hoek Kerkstraat, Deken Nijholtstraat en Van Nispenstraat. De leemte in het straatbeeld moet worden opgevuld;
- Het aanbieden van passende woonruimte voor bewoners met een beperking.

#### **De bewoners**

Op dit moment bestaan in Ulft en omgeving er onvoldoende passende woon- en verblijfslocaties voor bewoners met een beperking. Daarnaast zijn er woonvoorzieningen die niet meer voldoet aan de huidige standaarden en eisen. De nieuwe bewoners met een verstandelijke beperking komen met name van de volgende drie locaties/instellingen:

- de locatie Dr. Van Hengelstraat te Ulft. Deze locatie kent een aantal knelpunten zoals geen individueel sanitair, kleine kamers en het ontbreken van een lift. Deze locatie voldoet dus niet meer aan de eisen van deze tijd;
- cliënten van organisatie Oersterk;
- cliënten die vaak gedwongen waren om Ulft te verlaten bij gebrek aan voorzieningen, komen terug. Er is een wachtlijst.

In Ulft en omgeving bestaat een tekort aan passende woon- en verblijfvoorzieningen voor bewoners met een beperking

Op de nieuwe locatie komen alleen mensen te wonen die een Wlz- indicatie ( Wlz staat voor Wet langdurige zorg) met verblijf hebben. Bewoners gaan niet huren, ze verblijven allen bij Zozijn. Opmerking hierbij is dat het gebaseerd is op de huidige wet- en regelgeving rondom de Wlz met verblijf. Het is de verwachting dat op deze locatie een mix komt wonen van cliënten met een zorgprofiel VG (verstandelijk gehandicapt) en LVG (licht verstandelijk gehandicapt). De inschatting is dat de mix van de vermelde zorgprofielen in de toekomst verzaamd kan worden.

### **Zorgaanbieder Zozijn**

De zorgaanbieder biedt een leerrijke omgeving aan waarin professionele zorg en ondersteuning wordt geboden aan iedereen, die dat nodig heeft.

### **De werknemers**

Het aantal FTE's (FTE is rekeneenheid en staat voor fulltime-equivalent) is afhankelijk van de uiteindelijke mix van zorgprofielen. Het is de verwachting dat er tussen 12 en 14 FTE's werkzaam zal zijn op deze locatie. Een verhouding tussen fulltime en parttime is nu niet aan te geven.

### **Planuitgangspunten**

De ambitie is om met een nieuwe kleinschalige zorglocatie tevens een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van Ulft. De vraag was welk 'programma' een meerwaarde hieraan zou kunnen bieden. Daarbij wordt gedacht aan een programma dat enerzijds de nieuwe bewoners verbindt aan het centrum en anderzijds daardoor ook onderdeel van het dorp Ulft wordt. De nieuwe zorgvoorziening voorziet in de invulling van een lokale/regionale invulling van de behoefte aan een kleinschalige voorzieningen. Duurzaamheid verdient ruim aandacht. Voorts is het van belang dat de nieuwbouw bijdraagt aan structuurversterking en afronding van het kernwinkelgebied en het centrum als geheel aantrekkelijker maakt.

Het ontwerp dient aansluiten bij het centrum/kernwinkelgebied en het karakteristiek dorpsbeeld van Ulft. Daarnaast moet de functie en structuur van het woonzorgcomplex herkenbaar zijn met goede, duurzame - en betaalbare -) wooneenheden, geschikt zijn voor het leveren van zorg voor de nieuwe bewoners. Verder moet het gebouw toekomstbestendig zijn en flexibiliteit bieden.

Bij de uitwerking van het ontwerp zijn de volgende aspecten afgewogen:

- het karakter van de nieuwbouw dat enerzijds aansluit op voornamelijk woningen in maximaal 2 lagen met kap en anderzijds aansluit op meer stedelijke bebouwing van het kernwinkelgebied;
- het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- een gebouw ontwerpen met een 'dorps karakter' met maximaal 3 bouwlagen;
- het gebouw moet een waardevolle toevoeging vormen aan de rand van het kernwinkelgebied;
- het nieuwe zorgappartementengebouw moet tevens een verbindend element zijn aan de rand van het kernwinkelgebied nabij het winkelcentrum De Blenk.
- Het totale volume van het nieuwe woonzorgcentrum is uiteindelijk opgesplitst in 3 bouwvolumes die ieder aan de buitenzijde een eigen karakter hebben.

### **Het ontwerp**

Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen zonder kap en heeft een U-vormige grondvorm. De entree van de nieuwe zorgvoorziening ligt aan de Kerkstraat. De achterzijde van het gebouw is ook nog via de Van Nispenstraat en Deken Nijkampstraat bereikbaar.

De 29 wooneenheden worden verdeeld over de 3 bouwlagen. Elke wooneenheid bestaat uit een tweekamerappartement (kamer/keuken, slaapkamer en een ruimte voor sanitaire voorzieningen). Voorts wordt elke bouwlaag voorzien van een gemeenschappelijke woonkamer. Elke wooneenheid beschikt over een eigen toegang.

Onderstaande schetsen laten de contouren van de gevels zien op de volgende afbeeldingen 8 tot en met 10 en, het straatbeeld met de nieuwbouw op de volgende afbeeldingen 11 en 12.



*Afbeelding 8. Linkerzijgevel (zijde Van Nispenstraat)*



*Afbeelding 9. Rechterzijgevel (zijde Deken Nijkampstraat)*



*Afbeelding 10. Linkerzijgevel (zijde Van Nispenstraat)*

Door de verticale geleding van het gebouw met eigen kleurstelling lijkt het alsof de nieuwbouw bestaat uit vier afzonderlijke gebouwen. De horizontale geleding van het totale gebouw zorgt er voor dat er toch sprake is van een ruimtelijke eenheid. De drie bouwlagen bereiken een hoogte van 10 m. Op het dak komt nog een liftopbouw. De hoogte bedraagt door deze opbouw maximaal 11 m.



*Afbeelding 11. Hoek Van Nispenstraat - Kerkstraat*



*Afbeelding 12. Hoek Deken Nijkampstraat - Kerkstraat*

De buitenruimte wordt ingericht voor 17 parkeerplaatsen (zie verder hieronder), een aantal solitaire bomen aan de Van Nispenstraat en Deken Nijkampstraat, bloem- en plantenperken en een lage knip-/scheerhaag.

#### *Verkeer en parkeren*

Bij de ontwikkeling van het woonzorgcomplex wordt ook voorzien in parkeergelegenheid. Een nadere toelichting van de afwikkeling van het verkeer en het parkeer is te vinden in paragraaf 4.9.

#### *Duurzaamheid*

Het woonzorgcomplex heeft een hoog ambitieniveau. Zo worden de woonzorgappartementen gasloos uitgevoerd. Bij de bouw zal daar waar mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Voorts wordt er een warmtepomp geplaatst alsmede zonnepanelen om energie op te wekken voor eigen gebruik. De zuidzijde van het gebouw is geschikt om zonnepanelen te plaatsen.

Hemelwater zal worden afgekoppeld en deels worden geïnfiltreerd in de bodem en het restant wordt afgevoerd naar het hemelwaterriool aan de zijde van de Kerkstraat.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied.

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 14 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

#### *Beoordeling planinitiatief*

De structuurvisie bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten voor deze inbreidingslocatie tegen het kernwinkelgebied van Ulft.

#### 3.1.2      Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Barro is vastgesteld op 22-08-2011. Inmiddels is de achtste herziening van het Barro op 20-11-2018 vastgesteld.

#### *Beoordeling planinitiatief*

De voorliggende ontwikkeling dat voorziet in een inbreidingsplan, raakt geen van de nationale belangen.

#### 3.1.3      Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en ook in het Barro opgenomen. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). Dit artikel bepaalt dat een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies gebaseerd dient te zijn op een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Per 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder in werking getreden. Hiermee heeft de wetgever gepoogd een aantal knelpunten die in de praktijk zijn gesignaleerd, zoveel mogelijk op te lossen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en om overprogrammering te voorkomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (binnen en buiten bestaand stedelijk gebied) moet de behoefte worden beschreven in de plantoelichting. Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, dan dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Bij de Ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied kent randvoorwaarden en een concurrerende ruimtevraag die wordt opgelost door maatwerk te bieden binnen de kaders die wet- en regelgeving stellen. Uitgangspunt hierbij is een goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke kwaliteit. Met de huidige maatschappelijke opgaven op o.a. het gebied van klimaat en energie is het duidelijk dat er meerdere claims liggen op de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Deze claims moeten onderling afgewogen worden om tot zorgvuldig ruimtegebruik en een duurzame ruimtelijke kwaliteit te komen. Het transparant en helder motiveren is de essentie van het werken aan een duurzame verstedelijking.

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) geeft aan dat voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van voor een buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 lid 1 van het Bro van overeenkomstige toepassing zijn) - zoals voor het voorliggende initiatief de 'Ladder' ook moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Toetsing aan de ladder*

Elk initiatief dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van twee stappen de locatiekeuze te motiveren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor een stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder moet dan op dit bouwplan worden toegepast. De 12 (of meer) woningen moeten samen wel één woningbouwlocatie vormen.

#### **Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Er is sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Dit is in beginsel het geval als het initiatief meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan aanwezig was of kon worden gerealiseerd. In het voorliggende plan is er sprake van meer en intensiever ruimtebeslag en het plan wordt dus aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### **Behoefte**

Er moet behoefte bestaan aan de nieuwe ontwikkeling. De vraag naar woningen (op de lange termijn) is hierbij van belang, en of wel of niet in de bestaande plancapaciteit kan worden voorzien in die vraag. Het voorliggende initiatief voorziet in de behoefte aan appartementen voor bewoners met een hulpvraag. In Ulft en omgeving bestaat een tekort aan passende woon- en verblijfvoorzieningen voor bewoners met een beperking. De toekomstige bewoners komen van de volgende drie locaties/instellingen:

- de locatie Dr. Van Hengelstraat te Ulft. De bestaande bebouwing op deze locatie voldoet niet meer aan de vereisten van deze tijd;
- cliënten van Stichting Oersterk. Deze stichting biedt dagbesteding aan voor volwassenen met een beperking;

- cliënten die vaak gedwongen waren om Uft te verlaten bij gebrek aan bestaande voorzieningen, komen terug. Er is een wachtlijst.
- De nieuwe zorgvoorziening voorziet in de invulling van een lokale/regionale behoefte aan kleinschalige voorzieningen. De huidige woningmarkt voorziet hierin onvoldoende. Met het voorliggende plan wordt in deze behoefte voorzien.

#### **Binnen bestaand stedelijk gebied**

Het initiatief voorziet in een behoefte en is gepland in binnen bestaand stedelijk gebied, in dat geval dan wordt voldaan aan de Ladder

#### *Beoordeling planinitiatief*

In verband met het vorenstaande wordt geconcludeerd dat bij het voorliggende initiatief sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Voorts is er sprake van een aantoonbare behoefte. Er wordt dus voldaan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.2 Provinciaal beleid**

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

In het onderdeel *Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam* van de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat ingezet wordt op een duurzaam en divers woon- en leefklimaat waarbij de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland wordt versterkt. Belangrijke aspecten hierbij zijn:

- concentraties van bebouwing;
- een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën, ook voor specifieke doelgroepen;
- het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken;
- woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

#### *Beoordeling planinitiatief*

In dit geval is geen sprake van een nieuwe woonlocatie, maar vindt slechts een aanpassing plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een bestaande woonlocatie. De nieuwe locatie zal worden gebruikt voor bewoners met een verstandelijke beperking. Er is sprake van een verdere intensivering van het grondgebruik.

De appartementen zijn levensloopbestendig en worden duurzaam gebouwd. Deze ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. De verordening bevat regels die er voor zorgen dat de doelen uit de visie worden behaald. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland moeten derhalve voldoen aan deze regels.

In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties.

#### *Artikel 2.1 Regionale woonagenda*

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
  - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
  - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
  - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

#### *Beoordeling initiatief*

De nieuwe locatie zal worden gebruikt voor bewoners met een verstandelijke beperking. Er is sprake van een verdere intensivering van het grondgebruik. De appartementen zijn levensloopbestendig en worden duurzaam gebouwd. Voorts wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze ontwikkeling past daarmee binnen de regels van de omgevingsverordening.

### 3.2.3 Rol provincie bij regionale woonagenda

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De woonagenda's zijn veel meer dan een document. Ze zijn een proces waarvoor een regionaal netwerk wordt opgericht. Het idee is dat er in de loop van de tijd nieuwe coalities ontstaan, dat er meer onderling vertrouwen en uitwisseling ontstaat en dat nieuwe oplossingsrichtingen worden bedacht voor de regionale opgaven. De opgaven kunnen per regio verschillen. De provincie is een van de partijen. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen.

Oplossingen zijn in toenemende mate te vinden in het benutten van kansen en mogelijkheden in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad.

Zie verder onder paragraaf 3.3.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2015 - 2025**

De regionale woonagenda is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonagenda is opvolger van de KWP3. De provincie wil niet voor gemeenten maar met gemeenten tot nieuw woonbeleid komen, gericht op de kwalitatieve opgave (zie ook paragraaf 3.2.2)

De hoofdlijnen en de conclusies hiervan zijn gebruikt bij het opstellen van de regionale woonagenda. De thema's uit de regionale woonagenda zijn:

1. Wonen in de Achterhoek
2. De bestaande woningvoorraad, nu en straks
3. De nieuwbouw tot 2025
4. Wonen en zorg
5. Betaalbaarheid en financierbaarheid
6. Energie en klimaat

De regionale woonagenda 2025 schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. Met deze woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, de corporaties en de provincie de in het document beschreven doelen en ambities bereiken (waaronder afspraken over de invulling van de plancapaciteit).

In hoofdstuk 6 Wonen en zorg van de regionale woonagenda zijn beleidsdoelstellingen geformuleerd betreffende de zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking. Deze beleidsdoelstellingen luiden als volgt:

- het stimuleren van samenwerking tussen zorgpartijen (ouderenzorg, gehandicaptenzorg etc.) zodat ook in kleinere hoofdkernen een optimaal zorgaanbod aanwezig blijft.
- Het benutten van lokale kansen en mogelijkheden, die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen en/of het vormgeven aan een adequaat aanbod van woonzorgvoorzieningen.

#### *Beoordeling planinitiatief*

Onderhavig plan past binnen de kaders van de woonagenda omdat er gebouwd wordt naar behoefte en het betreft de invulling van een inbreidingslocatie. Het plan biedt ook mogelijkheden voor de bewoners om in meer of mindere mate zelfstandig te blijven wonen in een passende woonvorm in een omgeving met veel voorzieningen. Daarnaast voorziet het projectinitiatief voor een zorgaanbod in een kleinere hoofdkern. Het projectinitiatief past hiermee binnen de kaders van de woonagenda.

#### **3.3.2 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek**

De Thematafel Wonen en Vastgoed van de regio Achterhoek heeft op 20 juni 2019 een regionaal kader afgestemd en omarmd over de toe te voegen woningbouw in de Achterhoek. Het beleidsdocument "Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek" beschrijft dit regionale kader en is vastgesteld op 26 september 2019 door de gemeenteraad. Naast het regionale kader beschrijft het beleidsdocument de te hanteren werkwijze en het monitoren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Het vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 is vastgesteld.

Aanleiding van de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' is het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO), dat laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien en dat betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat in afspraken is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort

in de markt te zien valt. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen voor starters en senioren.

Drie kwaliteitscriteria zijn in het beleidsdocument opgenomen waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

1. *De behoefte is aangetoond:* Per cluster/kern wordt bepaald voor welke woningtypes en prijssegmenten nodig zijn.
2. *Vorrang voor transformatie van leegstand vastgoed:* Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
3. *Inbreiding gaat voor uitbreiding:* Op uitleglocaties wordt in principe niet gebouwd. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) wordt hier gevolgd.

Verder is in het beleidsdocument een 4<sup>e</sup> (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

#### *Beoordeling planinitiatief*

Het voorliggende initiatief biedt de mogelijkheid om 29 duurzame appartementen te bouwen. De behoefte is aangetoond (zie paragraaf 3.1.3). De locatie heeft al woonbestemming. Van een transformatie van leegstaand vastgoed is in dit geval geen sprake. Het betreft hier een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Deze locatie vraagt om een invulling en stedenbouwkundige afronding in het centrum van Ulft. Hiermee wordt voldaan aan de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek'.

### **3.3.3 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012**

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld.

De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

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

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

Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie:

- Samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid
- Bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal
- Balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw/het landschap
- Innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en energievoorziening
- Ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

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

Van belang is om flexibel te blijven.

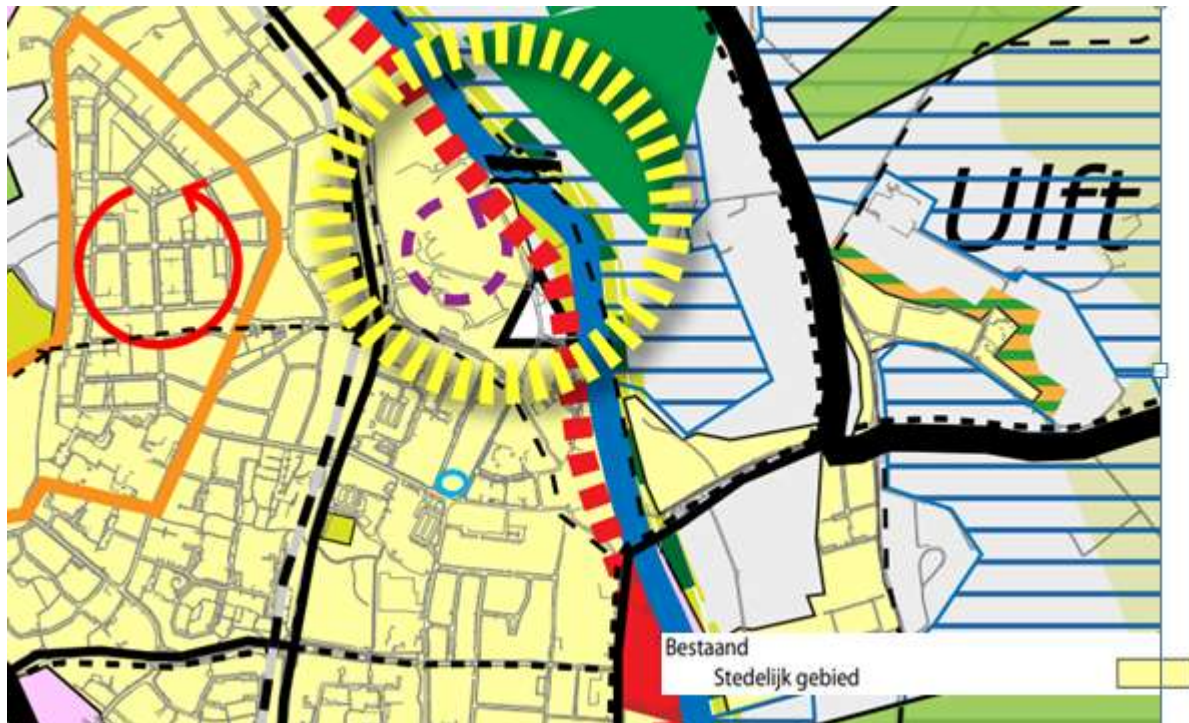
#### *Beoordeling planinitiatief*

De regionale Structuurvisie bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten voor de huisvesting van mensen met de verstandelijke beperking.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025**

De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek tot 2025. Vraagstukken op deze beleidsterreinen zijn de basis voor deze visie. De structuurvisie is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid van de gemeente Oude IJsselstreek voor de toekomst. De navolgende afbeelding 13 betreft een uitsnede van de structuurvisiekaart. Het plangebied is hierop met een blauwe cirkel aangeduid



*Afbeelding 13. Uitsnede van de structuurvisiekaart met globale ligging plangebied*

De planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied van Ulft. Deze kern wordt in de visie beschouwd als de hoofdkern van de gemeente Oude IJsselstreek en heeft een centrumfunctie die verder uitgebouwd en versterkt zou mogen worden.

Verder geldt ten aanzien van wonen dat de gemeente Oude IJsselstreek zich graag verder ontwikkelt als een dynamische gemeente. Hierbij zijn de regionale woonvisie en de woonvisie Oude IJsselstreek kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan.

#### *Beoordeling planinitiatief*

Het voorliggende initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van Ulft. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving - het kernwinkelgebied - wordt versterkt en verbeterd door de nieuwe invulling van de locatie. De invulling van de locatie met een robuust gebouw - passend bij de bebouwing van het winkelgebied - wordt het gat in de gevelwand gedicht.

De nieuwe woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking is 'het juiste gebouw op de juiste plek' omdat de voorzieningen voor deze bewoners op korte afstand zijn gelegen.

### **3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek (dec. 2017)**

De Woonvisie biedt onder andere de basis voor het maken van prestatieafspraken met onze corporaties en bevat een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda, gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek). Door afspraken met de corporaties en huurders te maken realiseren we een deel van de belangrijkste ambitie in deze Woonvisie: het klaar maken van de woningvoorraad voor een duurzame toekomst.

De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

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

Hieronder wordt nader ingegaan op het volgende ontwerp:

#### **Woonzorg**

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

Voorts moet vraag en aanbod van andere zorgdoelgroepen in kaart worden gebracht.

- Mensen met lichamelijke en verstandelijke beperking
- GGZ / Begeleid Wonen: intramuraal en uitstroom met ambulante begeleiding
- Maatschappelijke Opvang: intramuraal en uitstroom met ambulante begeleiding, voor zover dit niet langer door centrumgemeente Doetinchem wordt gedaan

Er is sprake van grote dynamiek op dit terrein en daarom wordt de situatie blijvend gemonitord. Regelmatig wordt overlegd met zorgaanbieders en zorgvastgoedeigenaren om de ontwikkelingen te blijven volgen en onderlinge afstemming te stimuleren.

#### **Extra contingent Woonzorg**

De behoefte aan woningen in een beschutte/beschermde sfeer (voor ouderen) neemt toe. Recent valt de snelle stijging op van de hoge indicaties voor ouderen met ernstige somatische of psychische (dementie) beperking. De inventarisatie van de verhouding tussen vraag en aanbod binnen woonzorg gaf in 2016 nog een ruim overaanbod, in korte tijd is dit omgeslagen, er is nu een tekort ontstaan. De ver doorgevoerde scheiding tussen wonen en zorg leidt uiteindelijk tot een groot beslag op het krappe contingent. Dit heeft te maken met het verschuiven van het kwaliteitsniveau van de huisvestingsvorm in intramurale instellingen. Het gebruik van grote zalen voor de bewoners is verleden tijd. Nu is een- of tweekamerappartement met keuken en/of eigen sanitair gangbaar.

#### **Zelfregie**

Tegelijkertijd worden burgers aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid. Binnen het concept van de participatiesamenleving wordt uitgegaan van zelfregie, ook ten aanzien van de eigen levensloop. Met name van eigen woningbezitters wordt verwacht dat zij in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien, ook als de markt fluctueert, resp. tegenzit. De woningbezitter houdt de woning zelf courant door regelmatig te

investeren in modernisering en verduurzaming (energiebesparing en –opwekking, levensloopbestendigheid). Aan het eind van de wooncarrière dient rekening te worden gehouden met een laatste stap naar een beschutte woonvorm waarvan de woonlast hoger kan zijn dan de huidige (waardoor verhuizing wordt uit of afgesteld omdat men het vermogen bij verkoop van de huidige woning hier niet voor wil aanwenden maar wil nalaten aan de erfgenamen).

Om het bestaande woningbezit courant te houden, intensificeert de gemeente de adviesactiviteiten van het Energieloket VerduurSaam en biedt hiervoor de volgende financieringsmogelijkheden: de Duurzaamheidslening en (mogelijk) de Blijverslening. Op deze wijze wordt de waarde van het particuliere woningbezit op peil gehouden.

#### *Beoordeling planinitiatief*

De woonvisie stelt dat de vraag en aanbod van doelgroepen, zoals mensen met een lichamelijke en verstandelijke beperking, in kaart moet worden gebracht. Zoals eerder vermeld in paragraaf 3.1.3 is er behoefte aan woonruimte voor mensen met een beperking. De ontwikkeling van het woonzorgcomplex aan de hoek Deken Nijkampstraat-Kerkstraat speelt in op deze behoefte. Daarnaast is in de woonvisie benoemd dat de focus ligt op het langer thuis blijven wonen van ouderen en doelgroepen met een beperking. Onderhavige ontwikkeling maakt dit mogelijk. Het planinitiatief past dus binnen de woonvisie van de gemeente Oude IJsselstreek.

#### **3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek**

De lokale kwaliteitscriteria zijn een aanvulling op de regionale 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' die zijn vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 26 september 2019. Deze regionale kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken. Door de vaststelling hiervan komen de regio en gemeente Oude IJsselstreek los van de knellende contingentenbenadering van de woningmarkt.

De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het meest recente Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Eén van de belangrijkste aanbevelingen is: blijf bouwen voor doelgroepen die door de mismatch op de huidige woningvoorraad niet aan hun trekken komen. Dit om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang komt en men de gewenste wooncarrière kan maken. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteriën benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

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

#### *Lokale kwaliteitscriteria*

Om een kader te bieden voor nieuwe woningbouwplannen is het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria noodzakelijk. Daarbij bieden deze een belangrijk instrument om als gemeente te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt (lees: de bouw van de 'juiste' woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties). Er zijn vier typen woningbouwplannen te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'
- Buitengebied: woningsplitsing
- Buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)
- Buitengebied: landgoederen

#### *Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'*

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, te weten:

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

#### *Beoordeling planinitiatief*

Het betreft hier een inbreidingslocatie in het binnenstedelijk gebied. De locatie is al bestemd voor een woonfunctie en een deel van de gronden was onbebouwd. Er vindt een verdere verdichting en intensivering van de bebouwing plaats. Van een transformatie van leegstaand vastgoed is in dit geval geen sprake.

Voorts bestaat er een woonbehoefte bij mensen met een verstandelijke beperking. Het initiatief voorziet in de bouw van duurzame appartementen.

Het plan past ook binnen de gestelde lokale kwaliteitscriteria.

#### **3.4.5 Welstandsnota**

De Welstandsnota van de gemeente Oude IJsselstreek van de gemeente Oude IJsselstreek dateert van 15 september 2011. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de welstandsnota worden aan de hand van de bestaande ruimtelijke karakteristieken algemene welstandscriteria beschreven. Deze criteria zijn vervolgens uitgewerkt in gebiedsgerichte criteria. Het projectgebied ligt binnen de zone 'Historische bebouwingslinten'.

#### *Historische bebouwingslinten*

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.

Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van bouwwerken als reclame, luifels, puin, rolluiken en dergelijke.

#### *Differentiatie welstandsniveaus*

De bebouwingslinten maken deel uit van de hoofdstructuur van Ulft. Hier is welstandsniveau 1 van toepassing. De linten stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd. Zie volgende afbeelding 14 voor de ligging van het projectgebied binnen zone 'Historische bebouwingslinten'.



*Afbeelding14. Uitsnede welstandskaat*

*Beoordeling planinitiatief*

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst aan het welstandsbeleid.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten aan de orde gesteld. Met betrekking tot milieu komen hierbij aan de orde: bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en overige hinder en risico's. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Tenslotte wordt ingegaan op aspecten flora en fauna, alsook van verkeer en parkeren.

### Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

### 4.1. Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouw aanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

#### *Verkennd bodem- en asbestonderzoek*

De onderzoekslocatie is op basis van het vooronderzoek onverdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen. De onderzoekslocatie is verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem. Op 17 december 2019 is door Rouwmaat Groep een verkennd bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor het projectgebied, zie bijlage 1 voor het onderzoeksrapport. De resultaten van deze onderzoeken luiden als volgt.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

#### *grondwater*

In het grondwater zijn licht verhoogde waarden aangetroffen, die geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

#### *bodem*

- De aangetroffen PAK in monster 01-2 overschrijdt de waarde voor nader onderzoek. Op basis van de licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie is monster 02-1 geclassificeerd als niet toepasbaar. Aangeraden wordt ook rondom deze boring nader onderzoek uit te voeren.

#### *asbest*

Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen.

#### *Conclusie*

Op basis van de verhoogde gehalte PAK in de bovengrond (ter plaatse van boring 01) moet een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging. Hierbij wordt onderzocht of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m<sup>3</sup> verontreinigde grond). Dit

betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen. Indien blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal bepaald dienen te worden of er sprake is van een spoedeisend geval. Op basis hiervan kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

De rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten wordt verwezen naar deze rapportage.

#### *Nader onderzoek*

Op 7 februari 2020 is door Rouwmaat Groep het nader bodemonderzoek betreft de verhoogde gehalte PAK in de bovengrond uitgevoerd voor het projectgebied, zie bijlage 2 voor dit onderzoeksrapport. De resultaten van het nader onderzoek luiden als volgt.

1. Uit de resultaten blijkt dat er in de afperkende boringen over het algemeen licht verhoogde gehalten zijn aangetoond die zorgen voor minimaal klasse industrie. Uit de aanvullende analyses komt naar voren dat het gaat om twee beperkte spots. Rond boring 02-1 is op basis van de onderzoeksresultaten circa 6 m3 te classificeren als Niet Toepasbaar op parameter minerale olie. Dit dient onder saneringscondities volgens een bij bevoegd gezag geaccordeerd Plan van Aanpak gesaneerd te worden. De industriegrond die rond boringen 101, 204 en 25 ligt kan tijdens de grondwerkzaamheden onder basisklasse worden afgevoerd, of duurzaam worden afgedekt (geen contactmogelijkheden) met een leeflaag, verharding of de reeds geplande nieuwbouw.
2. De grond is niet sterk verontreinigd en er is dus geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

#### **Advies**

Er wordt geadviseerd om geen grondwerkzaamheden op de locatie uit te voeren. Indien er werkzaamheden plaats moeten vinden in de bodem binnen de aangegeven contouren, dient hiervoor een saneringsplan te worden ingediend bij bevoegd gezag. Zodra bevoegd gezag heeft ingestemd met het plan, kunnen de werkzaamheden worden opgestart. Zonder goedkeuring van bevoegd gezag is het verboden grondwerkzaamheden uit te voeren.

#### *Aanvullend onderzoek*

In vervolg op het nader onderzoek is een aanvullend onderzoek (20-03-2020) uitgevoerd door Buro Antares om de omvang van de achtergebleven restverontreiniging, zoals hiervoor vermeld, verder in beeld te brengen, zie bijlage 3 voor dit onderzoeksrapport. De onderzoekslocatie betreft het voetpad gelegen aan de Kerkstraat in het centrum van Ulft. Het doel van het bodemonderzoek is het verifiëren of er mogelijk een sterke bodemverontreiniging ter plaatse van het voetpad aanwezig is. Om dit in kaart te brengen is er om de 3 meter een boring tot 1,0 m-mv geplaatst. De beschikbare bodemlagen zijn geanalyseerd op cadmium en PAK.

#### *Conclusie*

Uit het geheel aan onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er inderdaad verhoogde gehalten cadmium en PAK worden gemeten. Echter betreft het alleen licht verhoogde gehalten. Er zijn dan ook geen matig of sterk verhoogde gehalten aan cadmium en PAK gemeten. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de grond indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit varieert van de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde tot niet toepasbaar.

De initiatiefnemer en gemeente hebben afgesproken dat de gemeente de sanering zal uitvoeren.

## 4.2. Geluid

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

De nieuw te bouwen zorgappartementen worden aangemerkt als gevoelige functies. De te realiseren geluidgevoelige bestemmingen liggen niet binnen de zone van een weg, een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. De verkeersintensiteit mag - uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening - niet zo hoog zijn dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu niet gegarandeerd kan worden. De Deken Nijkampstraat is een éénrichtingsweg naar de F.B. Deurvorststraat. Het laatste deel van de Deken Nijkampstraat, die uitkomt op de Kerkstraat, is doorlopend en maakt deel uit van het voetgangersgebied van het kernwinkelgebied. De Van Nispenstraat is ook een éénrichtingsweg vanaf de Ing. Sassenstraat tot aan de Kerkstraat. De Kerkstraat waar de entree van het zorgappartementengebouw zich bevindt behoort tot het kernwinkelgebied en is autovrij. De verkeersintensiteit van gemotoriseerd verkeer is aan de zijde van de Kerkstraat en Deken Nijkampstraat te verwaarlozen. Aan de zijde van de Van Nispenstraat - een éénrichtingsweg - is de verkeersintensiteit laag evenals de maximum snelheid van 30 km/uur. Een onderzoek naar de geluidsbelasting kan derhalve achterweg blijven.

### *Conclusie*

Een akoestisch onderzoek is niet vereist omdat de woningen niet binnen de wettelijke geluidszone van een weg liggen als bedoeld in de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteit ter plaatse is zo laag dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

## 4.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Dit is feitelijk een wijziging van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland. In de wet wordt rekening gehouden met de mate van luchtverontreiniging. Hierbij wordt gekeken of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Zo staat een grenswaarde van 3% gelijk aan bijvoorbeeld de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg;

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Zodra een ontwikkeling zich voordoet, die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging mogelijk kan worden gemaakt, wordt op dat moment het aspect luchtkwaliteit onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

De uitvoering van plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging omdat er geen sprake is van een substantiële toename van verkeersbewegingen..

De zorgappartementen zorgen voor een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen maar blijft ver onder de norm van 1500 woningen waardoor het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een inbreiding waarbij de bestaande gronden intensiever gebruikt en bebouwd zullen worden. Het aantal verkeersbewegingen neemt echter niet substantieel toe door de uitvoering van het voorliggende initiatief (zie paragraaf 5.9 Verkeer en parkeren) dat voorziet in de bouw van zorgappartementen. De toekomstige bewoners maken geen gebruik van de auto.

Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een nadere toetsing aan de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

## **4.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt. Het Bevi legt het plaatsgebonden risico vast en geeft een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

#### *Het plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-5}$  (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen de  $10^{-6}$  contour. Beperkt kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de  $10^{-6}$  contour.

#### *Het groepsrisico*

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen onder- of bovengrondse leidingen liggen, geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn en geen gevaar van gevaarlijk stoffen plaats vindt. Op de risicokaart is het recreatiebad De Blenk nog aangeduid. Het recreatiebad is echter in 2015 gesloten en levert hierdoor geen risico op voor de omgeving. Zie volgende afbeelding 15 van de kaart met de ligging van het projectgebied (rode rechthoek).



Afbeelding 15. Uitsnede risicokaart Gelderland

#### Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het initiatief.

### 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijke spoor te voorkomen, kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009. Hierin is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Op basis van de milieuaspecten wordt de milieucategorie van een bedrijfstype bepaald. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of "gemengd gebied".

#### Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### *Gebiedstypering*

De locatie ligt tegen het kernwinkelgebied aan. Dit gebied wordt aangemerkt als een 'gemengd gebied' waarbij een combinatie van verschillende activiteiten naast elkaar kunnen worden uitgeoefend.

Zorgappartementen worden in de brochure Bedrijven en milieuzonering niet vermeld maar qua milieubelasting kan aansluiting worden gezocht bij verpleegtehuizen. Een verpleegtehuis in een gemengd gebied valt onder categorie B van de brochure Bedrijven en milieuzonering. Dat wil zeggen deze activiteiten in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar zij dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere gevoelige functies.

### *Externe werking*

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De zorgappartementen worden niet gezien als zware/middelzware milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake vanwege de functiemenging in dit deel van het dorp (kernwinkelgebied). Op de volgende afbeelding 16 is het projectgebied rood omlijnd, de aanwezige woonfuncties zijn geel omlijnd en de gemengde functie (appartementen, lichte horeca, kantoren en winkels) paars omlijnd.



*Afbeelding16. Ligging andere functies bij projectgebied*

### *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het project zijn voornamelijk woningen, winkels en kantoren gelegen en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het projectgebied.

### *Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

## 4.6 Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft het voornemen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kommen de archeologische en cultuurhistorische waarden structureel te gaan meewegen in het ruimtelijke planvormingsproces. Hiervoor heeft de gemeente een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie voor het gehele grondgebied van Oude IJsselstreek uitgevoerd en deze aansluitend vertaald naar een archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een daarop gebaseerde archeologische maatregelenkaart.

### 4.6.1 Cultuurhistorie

De gronden zijn in het verleden in gebruik geweest voor een woonfunctie. De gebouwen zijn gesloopt en hadden geen monumentale of karakteristieke waarden. Andere cultuurhistorische waarden zijn in het plangebied niet aanwezig.

### 4.6.2 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. In dit geval is de locatie gelegen in een gebied met een 'specifieke archeologische verwachting - geulenstelsel dal Oude IJssel'. Dit is terug te zien op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek. De ligging van het projectgebied is 'rood' omlijnd op de volgende afbeelding 17..

Archeologisch onderzoek is niet nodig indien oppervlakte bij de bouw/bodemingrepen minder bedraagt dan 5000 m<sup>2</sup> en niet dieper is dan 0,3 m. De geplande ingreep blijft ruim onder de norm van 5000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het project bedraagt circa 1.500 m<sup>2</sup>. De ingreep is weliswaar dieper dan 0,3 m, maar de grond is grotendeels geroerd bij eerdere bouw- en sloopwerkzaamheden.



Afbeelding 17. Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart

#### *Conclusie*

De archeologische waarden van het gebied levert geen beperkingen op voor de uitvoering van het initiatief.

### **4.7 Flora en fauna**

Bescherming van natuurwaarden en de gebiedsbescherming vindt plaats door de Wet natuurbeschermingswet. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet worden onderzocht of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

#### *Soortenbescherming*

De bebouwing op het terrein is in het recente verleden gesloopt. Bomen en andere beplanting zijn niet aanwezig op het terrein. Het terrein is inmiddels bouwrijp gemaakt en gehouden. Beschermde soorten zijn in het project gebied niet aanwezig.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is gelegen in Duitsland op circa 5 kilometer afstand van het plangebied, namelijk het Natura 2000-gebied NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied in Nederland is Rijntakken. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is gelegen op 16 kilometer afstand van het plangebied.

Negatieve effecten, veroorzaakt door het planinitiatief, op Natura 2000-gebieden zijn gezien de afstand niet te verwachten. In de aanlegfase van het plan wordt gewerkt met moderne mobiele werktuigen en wordt er ingezet op gezamenlijk transport. In de gebruiksfase is de stikstofdepositie verwaarloosbaar, aangezien de woonzorgappartementen gasloos worden gerealiseerd. Tevens maken de toekomstige bewoners geen gebruik van een eigen auto, waardoor er geen toename is in het aantal verkeersbewegingen en dus ook geen toename in de stikstofdepositie.

#### *Conclusie*

De uitvoering van het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde dieren- en plantensoorten (niet aanwezig) alsmede voor beschermde natuurgebieden (op zeer grote afstand). Een natuuronderzoek kan daarom achterwege blijven.

### **4.8 Verkeer en parkeren**

Gelet op de zorgfunctie en de beperkte omvang van de zorgappartementen wordt bij de berekening van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte uitgegaan van de categorie 'verpleeg-/verzorgingshuis'.

#### *Verkeersgeneratie*

Het CROW hanteert geen kengetal voor de verkeersgeneratie van een verpleeg- en verzorgingshuis, omdat deze sterk afhankelijk is van de exacte invulling van de zorgfunctie en dus lokaal kan variëren. Het aantal verkeersbewegingen zal voor dit specifieke plan niet noemenswaardig toenemen omdat de toekomstige bewoners in beginsel geen gebruik maken van een eigen auto en het een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft.

### Parkeren

Uitgaande van de kengetallen voor een verpleeg- en verzorgingshuis is de parkeernorm berekend. Deze berekening is in onderstaande tabel weergegeven. In principe is de maximale parkeernorm van toepassing.

| Functiebeschrijving conform GVVP (weinig stedelijk, centrumgebied) | Minimum parkeernorm                             | Maximum parkeernorm                             | Aandeel bezoekers |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
| Verpleeg-/verzorgingshuis                                          | 0,5 pp per wooneenheid x 29 =<br><b>14,5 pp</b> | 0,7 pp per wooneenheid x 29 =<br><b>20,3 pp</b> | 60%               |

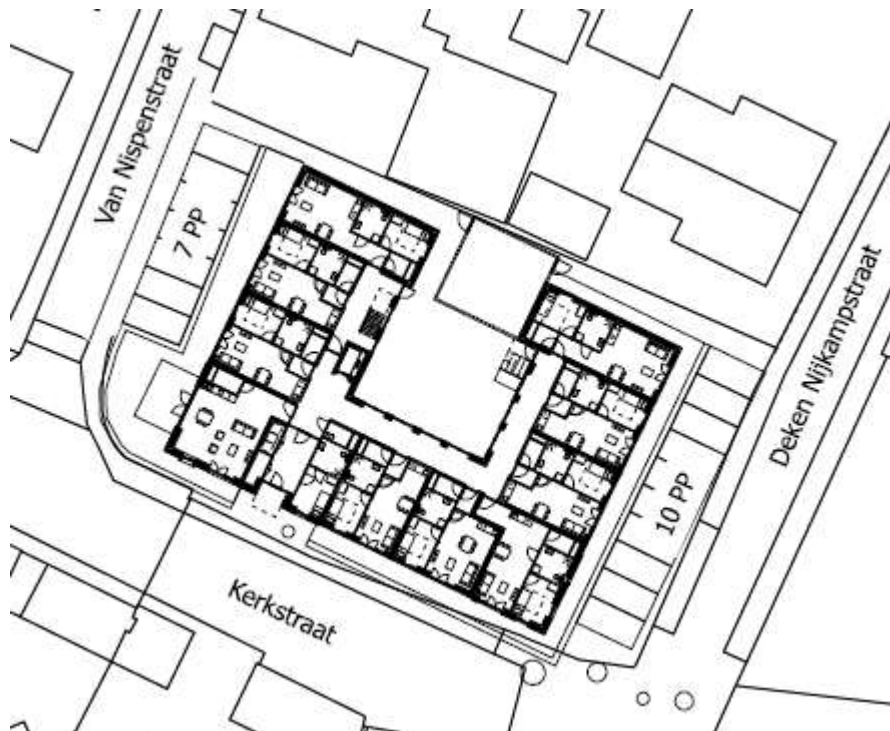
In het plan worden 17 parkeerplaatsen rond het gebouw gerealiseerd, waarbij 3 bestaande parkeerplaatsen worden verlegd. Per saldo worden dus 14 parkeerplaatsen toegevoegd. Rond het gebouw is geen ruimte aanwezig om meer parkeerplaatsen te realiseren.

Er wordt niet voldaan aan de minimale parkeernorm. In specifieke situaties kan, conform het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020, echter gemotiveerd worden afgeweken van de parkeernorm. In dit geval bestaat er om onderstaande redenen aanleiding om van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik te maken:

1. De toekomstige bewoners maken in beginsel geen gebruik van een eigen auto.
2. Naar verwachting zal tussen 12 en 14 FTE personeel werkzaam zijn op deze locatie. Het aantal personeelsleden bedraagt gemiddeld genomen maximaal 2 personen per 24 uur.
3. Daardoor resteert er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers (minimaal 9 en maximaal 12 parkeerplaatsen conform kengetal CROW).

Geconcludeerd wordt dat het plan niet leidt tot een hogere parkeerdruk in de omgeving, omdat bij het gebouw in voldoende mate nieuwe parkeergelegenheid wordt aangelegd.

Zie volgende afbeelding voor de ligging van de parkeerplaatsen.



Afbeelding 18. Ligging parkeerplaatsen

## 4.9 Leidingen

In het projectgebied zijn geen straalpaden, kabels en/of leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming vereisen.

## 4.10 M.e.r.-beoordeling

Bijna alle activiteiten die mensen ondernemen hebben milieugevolgen. Voor activiteiten die nadelige milieugevolgen kunnen hebben, kan het vereist zijn dat een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld. De procedure voor de milieu-effectrapportage is geregeld in de Wet milieubeheer. De uitvoeringsregels staan in het Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. staan de verschillende activiteiten, besluiten en overheidsplannen waarvoor het verplicht is een milieu-effectrapportage te maken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig meegewogen in de besluitvorming.

In het Besluit m.e.r. (gewijzigd 1 april 2011) wordt onderscheid gemaakt in de volgende typen m.e.r.:

- m.e.r.-plicht;
- m.e.r.-beoordelingsplicht;
- vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen en besluiten genoemd waarvoor een m.e.r. in alle gevallen verplicht is als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden. Voor deze activiteiten moet een milieu-effectrapportage worden opgesteld.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen en besluiten genoemd waarvoor een m.e.r. in alle gevallen verplicht is als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden. Voor deze activiteiten moet een milieu-effectrapportage worden opgesteld.

Onderdeel B van de bijlage bij het Besluit m.e.r. bevat activiteiten die qua omvang onder de in onderdeel C genoemde drempel blijven. Voor deze situaties moet eveneens in alle gevallen als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden, per geval door middel van een m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld of een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld.

De drempelwaarden in onderdeel D zijn indicatief. Om te beoordelen of voor een activiteit een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt kan niet alleen volstaan worden met het raadplegen van de drempelwaarden in onderdeel D. Zie onderstaande uitsnede voor een stedelijk ontwikkelingsproject uit onderdeel D van het Besluit m.e.r.

|   |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D | De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of<br>3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer. | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Afb. 19. uitsnede uit onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Er moet sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 een extra stap doorlopen worden om na te gaan of er een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Dit wordt ook wel aangeduid met de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

### Conclusie

Het voorliggende initiatief betreft een ontwikkeling met een beperkte ruimtelijke uitstraling en blijft onder de drempelwaarden van onderdeel D-11.2 van het Besluit m.e.r. Zie bovenstaande uitsnede uit onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Voorts blijkt dat uit het hoofdstuk omgevingsaspecten dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor de nieuwe bewoners en de omgeving. De milieugevolgen van de uitvoering van het plan leiden niet tot significante nadelige effecten voor de omgeving.

## **4.11 Water**

### **4.11.1 Inleiding**

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen betekent dit dat het aanbeveling verdient om ook in het bestaand stedelijk gebied ruimte te reserveren voor waterberging; bijvoorbeeld door deze mogelijkheid toe te voegen aan een bestemming 'Groen'.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden als uitgangspunt 'vasthouden, bergen en afvoeren' van water gehanteerd. Op deze manier wordt aan het waterbeleid uitvoering gegeven

#### *Waterbeheerplan 2016 – 2021*

Het waterschap Rijn en IJssel laat in Waterbeheerplan 2016 – 2021 zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

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

#### *Gemeentelijk Waterplan 2010-2020*

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een gemeentelijk waterplan opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente.

Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen. De toekomstvisie is gericht op vier aspecten:

- Water is een drager voor een gezonde economie;
- Water is een drager voor de sociale aspecten en beleving;
- Water is een drager voor ecologische ontwikkeling;

- Water is een drager voor volksgezondheid en veiligheid.

De volgende relevante maatschappelijke streefeffecten verwoorden de waterambitie van de gemeente:

1. Bewustwording verantwoord watergebruik en duurzaam waterbeheer;
2. Het watersysteem maakt deel uit van een gezond ecosysteem;
3. Verminderen areaal verdroogde gebieden in overeenstemming met het vastgestelde beleid;
4. Een gezond en veilig watersysteem;
5. Een gezonde en veilige waterketen.

#### 4.11.2 Beschrijving watersysteem

##### *Riool*

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering, maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Het overgrote deel Ulft kent daarom al een gemengd stelsel (voor afvalwater en regenwater). Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is.

##### *Oppervlaktewater*

Ulft ligt in het stroomgebied van de Oude IJssel en de Aa-strang. De Oude IJssel mondt uit op de IJssel bij Doesburg. Het stroomgebied heeft tevens een functie voor de doorvoer van water uit Duitsland. Langs de Oude IJssel kunnen gebieden van water worden voorzien bij voldoende aanvoer van de Oude IJssel.

In het projectgebied liggen geen watergangen of waterpartijen.

#### 4.11.3 Waterthema's

##### *Waterhuishoudkundige aspecten*

In de 'Handreiking Watertoets 2' zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de ruimtelijke onderbouwing van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen.

| Thema                            | Toetsvraag                                                                                                                | Relevant | Intensiteit |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) | Nee      | 2           |
|                                  | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                            | Nee      | 2           |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur?                                               | Nee      | 2           |
|                                  | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ                                                                        | Nee      | 1           |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                           | Nee      | 1           |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m <sup>2</sup>                                    | Nee      | 2           |
|                                  | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup>                                     | Ja       | 1           |
|                                  | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van                                                                                 | Ja       | 1           |

|                                |                                                                                                                                                                           |     |   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
|                                | bestaand verhard oppervlak ?<br>4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes                               | Nee | 1 |
| Oppervlakte-<br>waterkwaliteit | Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                     | Nee | 1 |
| Grondwater-<br>overlast        | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                                                                             | Nee | 1 |
|                                | 2. Is in het plangebied sprake van kwel?                                                                                                                                  | Nee | 1 |
|                                | 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?                                                                                                            | Nee | 1 |
| Grondwater-<br>kwaliteit       | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?                                                                                             | Nee | 1 |
| Inrichting en<br>beheer        | Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?                                                                       | Nee | 1 |
|                                | Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                    | Nee | 2 |
| Volksgezond-<br>heid           | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?                                                                                         | Nee | 1 |
|                                | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee | 1 |
| Natte<br>Natuur                | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Nee | 2 |
|                                | 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?                                                                                                                  | Nee | 2 |
|                                |                                                                                                                                                                           | Nee | 1 |
|                                | 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur                                                                                                     | Nee | 1 |
|                                | 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                                                 |     |   |
| Verdroging                     | Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?                                                                                                                            | Nee | 1 |
| Recreatie                      | Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                                 | Nee | 2 |
| Cultuurhisto-<br>rie           | Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                      | Nee | 1 |

#### Riolering en infiltratie

In de oude situatie waren er 3 woningen gesitueerd binnen het projectgebied. Deze panden zijn gesloopt en ter vervanging hiervan wordt een zorgappartementengebouw gerealiseerd – bestaande uit maximaal 30 wooneenheden. De verharding door bebouwing en parkeerplaatsen neemt toe ten opzichte van de oude situatie. De totale oppervlakte aan verhardingen en dakvlakken bedraagt in de oude situatie 458 m<sup>2</sup> en in de nieuwe situatie 1.165 m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan verhardingen en dakvlakken neemt toe met 707 m<sup>2</sup>. Voor deze oppervlakte moet bergingscapaciteit worden gevonden. De berging dient minimaal 40 mm (bui 10+10%) te zijn over de toename van 707 m<sup>2</sup>. Dit zou kunnen worden bereikt door te kiezen voor infiltratiekratten en/of het gebruik van waterregulerende bestrating in combinatie met een overloop naar het IT-riool aan de Kerkstraatzijde. Het IT-riool (doorsnede 600 mm) is primair bedoeld voor de afvoer van hemelwater van de wegen. Er is nog voldoende infiltratiecapaciteit in dit systeem.

Voorts moeten worden gezien op welke wijze het hemelwater vertraagd kan worden afgevoerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aanleggen van sedumdaken. Ook dient voorkomen te worden dat bij zware regenbuien (T100+10%) woningen/appartementen, kelders, ondergrondse parkeergarages of kruipruimten onderlopen. Door het verhogen van het vloerpeil en/of het aanleggen van enige verhogingen of drempels kan wateroverlast worden voorkomen. Er vindt op dat moment - bij extreme neerslag- dan berging op straat plaats. Er kan ook gekozen worden voor het realiseren van extra bergingscapaciteit zodat water op straat voorkomen wordt.

De aanvrager/initiatiefnemer zal hierover nadere afspraken moeten maken met de gemeente. Vuilwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel.

#### *Overleg*

Bij mail van 13 juli 2020 heeft het Waterschap ingestemd met bovenstaande watertoets van de ruimtelijke onderbouwing.

## **Hoofdstuk 5            Uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.

### **5.1            Economische uitvoerbaarheid**

Voor de realisatie van dit bouwplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten en daar maakt de planschade-overeenkomst onderdeel van uit.

De realisering van het initiatief leidt derhalve niet tot kosten die voor rekening van de gemeente Oude IJsselstreek komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

### **5.2            Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Er wordt afgezien van het verlenen van inspraak omdat de bebouwingsdichtheid beperkt toeneemt in het centrum van Ulft. De bebouwingsdichtheid is in een centrum in zijn algemeenheid hoog te noemen in vergelijking met de bebouwing in de aanloopstraten en de randen rondom het centrum. Belangen van anderen lijken niet in het geding.

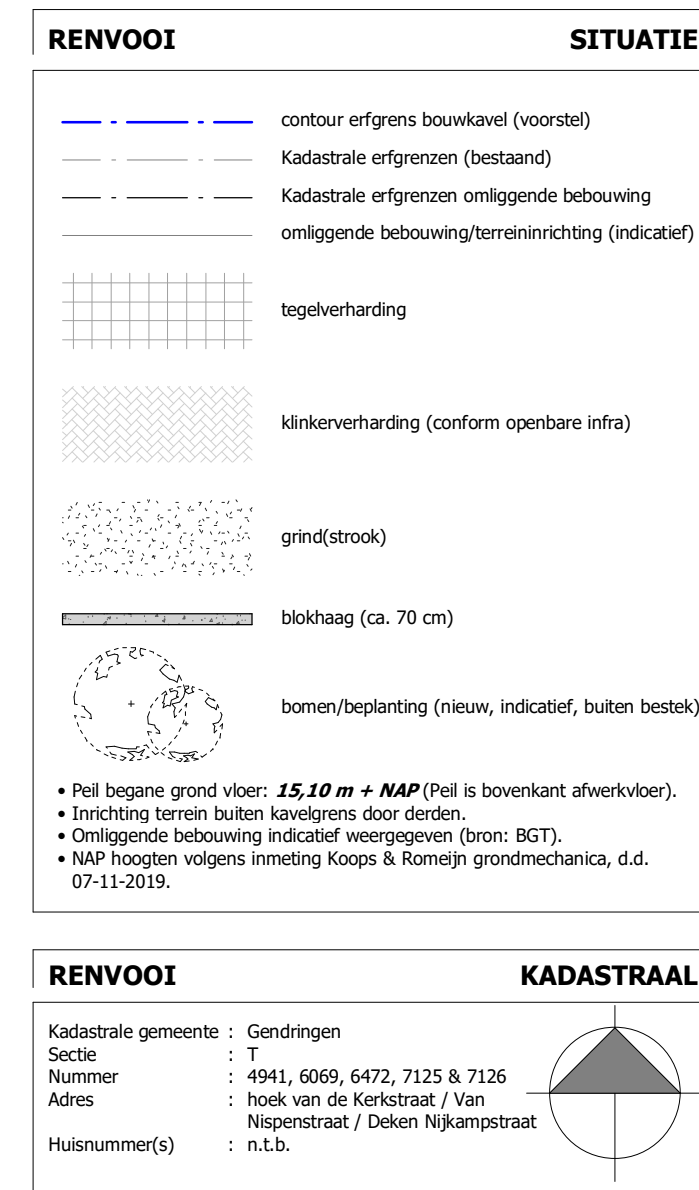
### **5.3            Procedure**

Vanwege de strijdigheid van het initiatief met het geldende bestemmingsplan wordt deze omgevingsvergunning voorbereid met de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

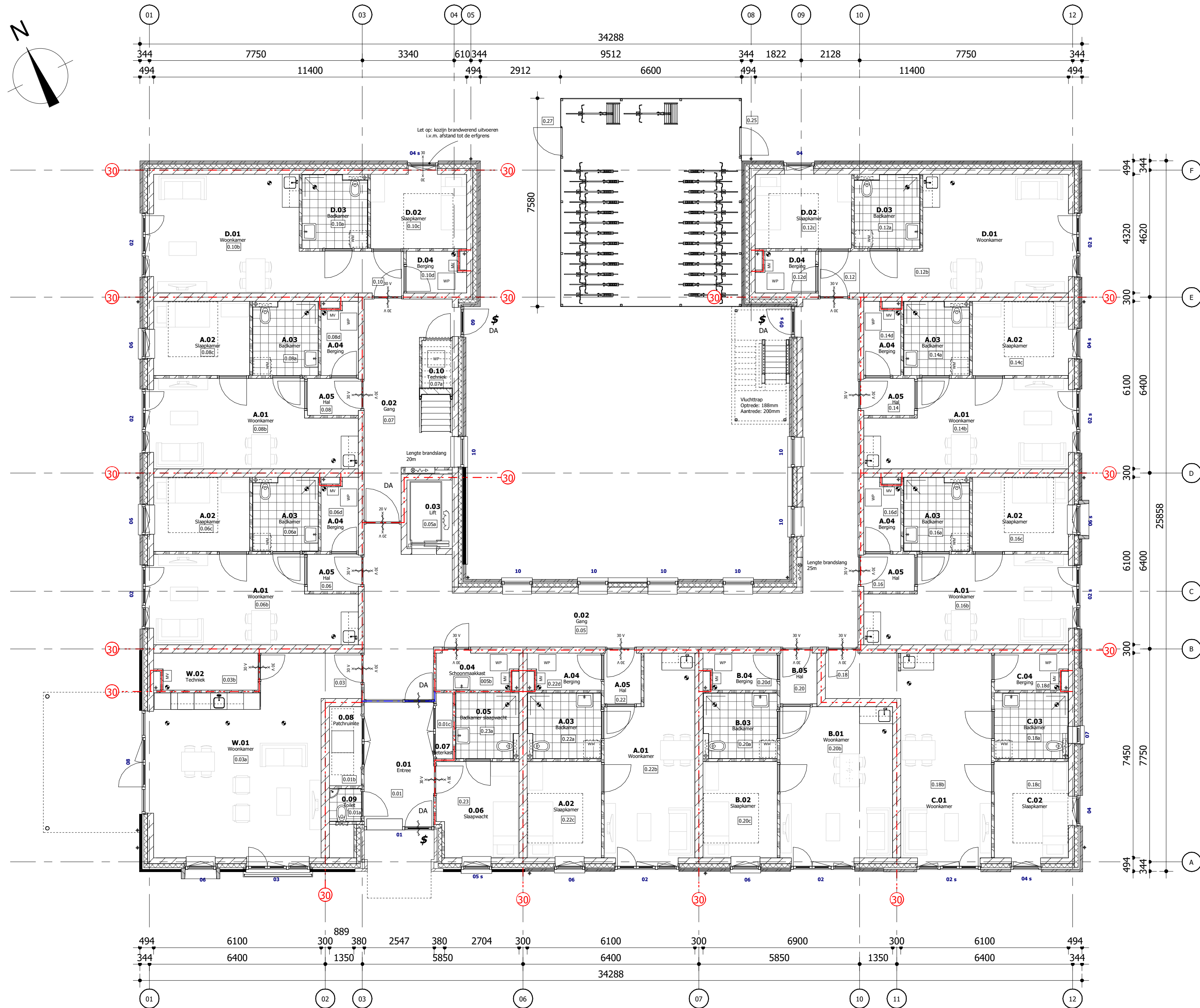
## Hoofdstuk 6 Conclusie

Het project voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke onderbouwing omdat:

- het planinitiatief in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Oude IJsselstreek.
- met de uitvoering van het voorliggende initiatief wordt een positieve bijdrage geleverd aan en invulling gegeven aan de versterking van de zorg- en welzijnsstructuur. Met de realisering van 29 appartementen wordt een indringende vraag naar passende eigentijdse zorgwoonvormen gehonoreerd.
- de omgevingskwaliteit in het centrum wordt verbeterd door een passende invulling/opvulling van de straatwand van het centrum;
- het project duurzaam wordt uitgevoerd;
- omgevingsaspecten zoals beschreven in hoofdstuk 4 leveren geen belemmeringen op de uitvoering van het project. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing speelt water geen doorslaggevende rol. Hemelwater wordt deels binnen het plangebied geïnfiltreerd.



|                               |                                                               |                                               |                                                                                                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Peters &amp; Lammerink</b> |                                                               | <b>a r c h i t e c t e n</b>                  |                                                                                                                                         |
| project                       | : Woongebouw voor zorg namens Zozijn<br>: Kerkstraat te Ulfst |                                               | status<br><br><b>1829</b>                                                                                                               |
| opdrachtgever                 | : Tara Bouw B.V.<br>: Innovatieweg 20d, 7007 CD Doetinchem    |                                               | tekeningnummer<br><br><b>A-10</b>                                                                                                       |
| onderwerp                     | : Situatie-/terreintekening                                   |                                               |                                                                                                                                         |
| getekend<br>schaal            | : C.K.<br>: 1:200                                             | datum<br>: 26-10-2020<br>formaat         : A1 | Paul Krugersstraat 43    7531 GW    Hengelo (O)<br>tel.: 024 2010166    info@peters-lammerink.nl<br>website:    www.peters-lammerink.nl |



| RENVOOI                                                                                                                                                                                                                                                   | BOUWBESLUIT                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Buitenwanden, beganegrondvloeren en platte daken: <ul style="list-style-type: none"><li>Binnenoppervlaktetempuurfactor en watersdichtheid</li></ul>                                                                                                       | vigs BB afd. 3.5<br>vigs NEN 2778                                       |
| Thermische isolatie: <ul style="list-style-type: none"><li>Vloeren <math>R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}</math></li><li>Wanden <math>R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}</math></li><li>Daken <math>R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}</math></li></ul> | vigs BB afd. 5.1<br>vigs NEN 1069                                       |
| Warmtedoorgangcoefficient van ramen, deuren en kozijn dient gemiddeld ten hoogste $1,05 \text{ W/m}^2\text{K}$ te zijn met een maximale waarde van ten hoogste $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ .<br>Toe te passen $R_c$ en $U$ waarden conform EPG-Berekening |                                                                         |
| Luchtdoorlatendheid gevelonderdelen $< 0,2 \text{ m}^3/\text{s}$<br>Qy-10 waarde conform de EPG-berekening                                                                                                                                                | vigs NEN 2686                                                           |
| Ventilatie conform toetsing omgevingsvergunning                                                                                                                                                                                                           | vigs BB afd. 3.6<br>vigs NEN 1087<br>vigs BB afd. 3.11<br>vigs NEN 2057 |
| Daglichttoetreding conform toetsing omgevingsvergunning                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |
| Beglazing met een U-waarde conform EPG-berekening en veiligheidsbeglazing conform bouwbesluit en NEN 3569.                                                                                                                                                |                                                                         |
| Geluidswering uitwendige scheidingen conform bouwbesluit en NEN 3569.                                                                                                                                                                                     | vigs BB afd. 3.1<br>NEN 5077                                            |
| Karakteristieke installatie-geluidniveau in verblifruimte ten gevolge van installaties is ten hoogste 30dB.                                                                                                                                               | vigs BB afd. 3.2<br>NEN 5077                                            |
| Geluidswering tussen woningen en tussen verblifruimten onderling conform toetsing omgevingsvergunning                                                                                                                                                     | vigs BB afd. 3.4<br>NEN 5077                                            |
| Aansluitmogelijkheden water, electra, telefoon en ca in meterkast                                                                                                                                                                                         | vigs BB afd. 6.1<br>t/m BB afd. 6.3                                     |
| Binnenroliering <ul style="list-style-type: none"><li>Vulwaterroliering aansluiten op gemeentetool</li><li>Heimwater aansluiten op gemeentetool</li><li>Noodoverstorten conform constructeur</li></ul>                                                    | vigs BB afd. 6.4                                                        |
| Inbraakverendheid <ul style="list-style-type: none"><li>Alle ramen, deuren en kozijnen die bereikbaar zijn voldoen aan inbraakverendheidsklasse 2.</li></ul>                                                                                              | vigs BB afd. 2.15                                                       |
| Trappen                                                                                                                                                                                                                                                   | vigs BB afd. 2.5                                                        |
| Vloerscheidingen                                                                                                                                                                                                                                          | vigs BB afd. 2.3                                                        |
| Brand <ul style="list-style-type: none"><li>elk appartement is een afzonderlijk brandcompartiment = subbrandcompartiment = beschermd subbrandcompartiment</li><li>tussen de woningen is een brandscheiding aanwezig van 30 minuten (WBDO)</li></ul>       | vigs BB afd. 2.10<br>t/m 2.12                                           |
| Constructie: <ul style="list-style-type: none"><li>alle bouwconstructies dienen uitgevoerd te worden conform goedkeurende tekeningen en/of berekeningen van de constructeur en/of leverancier</li></ul>                                                   |                                                                         |
| Aanleghoogte: <ul style="list-style-type: none"><li>Pel begane grond: NAP hoogte conform situatietekening</li><li>Pel = bovenkant cementdekvloer begane grond</li></ul>                                                                                   |                                                                         |

| Appartement types aantal |                  |        |
|--------------------------|------------------|--------|
| Verdieping               | Appartement Type | Aantal |
| 00                       | A                | 5      |
| 00                       | B                | 1      |
| 00                       | C                | 1      |
| 00                       | D                | 2      |
| 01                       | A                | 5      |
| 01                       | B                | 2      |
| 01                       | C                | 1      |
| 01                       | D                | 2      |
| 02                       | A                | 5      |
| 02                       | B                | 2      |
| 02                       | C                | 1      |
| 02                       | D                | 2      |
| Totaal:                  |                  | 29     |

| RENVOOI                                                                                 | BRAND |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 20 min.              |       |
| wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 30 min.              |       |
| wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 60 min.              |       |
| deur in combinatie met kozijn heeft een brandverendheid (wbdo) van 20 min.              |       |
| deur in combinatie met kozijn heeft een brandverendheid (wbdo) van 30 min.              |       |
| deur zelfsluitend met behulp van vrijloop deurdranger                                   |       |
| deur die geopend kan worden zonder gebruik te maken van een sleutel of losse voorwerpen |       |
| kleefmagneet                                                                            |       |

| RENVOOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | BRAND |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Sterkte bij brand: <ul style="list-style-type: none"><li>Hoofd draagconstructie met betrekking tot bezwijken is 60 minuten brandverend.</li><li>De bouwconstructie t.p.v. een rookvrije vluchtroute is 30 minuten brandverend.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |
| Brandmeldinstallatie: <ul style="list-style-type: none"><li>Het gebouw wordt voorzien van een gedeeltelijke brandmeldinstallatie met doormelding.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
| Brandcompartimenten: <ul style="list-style-type: none"><li>Een appartement, elke algemene woonkamer en de slaapkamer zijn allemaal afzonderlijke brandcompartimenten</li><li>Wbdo tussen een brandcompartiment en een andere besloten ruimte is 30 minuten. Artikel 2.84 lid 3 van het bouwbesluit is hier van toepassing. (permanente vuurlast is <math>&lt; 500 \text{ MJ/m}^2</math>; hoogste verdelingsvloer ligt lager dan 7m)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
| Subbrandcompartimenten: <ul style="list-style-type: none"><li>Een brandcompartiment is in zijn geheel ook een subbrandcompartiment</li><li>Wbdo tussen een subbrandcompartiment en een andere besloten ruimte in het brandcompartiment is ten minste 20 min.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| Beschermd subbrandcompartimenten: <ul style="list-style-type: none"><li>Een subbrandcompartiment is in zijn geheel ook een beschermd subbrandcompartiment</li><li>Wbdo tussen een beschermd subbrandcompartiment en een andere besloten ruimte in het brandcompartiment is 30 min.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Vluchtroutes: <ul style="list-style-type: none"><li>Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint een extra beschermde vluchtroute, tenzij de uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein.</li><li>De vluchtroute in dit gebouw is een extra beschermde vluchtroute.</li><li>op elk punt van een voor personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en naar de openbare weg.</li><li>De geconigreerde loopafstand vigs artikel 2.102 s <math>&lt; 30 \text{ m}</math>.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| Brandoverslag <ul style="list-style-type: none"><li>Om de brandoverslag tussen brandcompartimenten tegen te gaan zijn voorzieningen getroffen conform het masterplan brandveiligheid. Dit houdt onder andere in dat onder meerdere franse balkons een klein balkon wordt gerealiseerd dat ten minste 30 minuten brandverend is en 200mm uitsteekt buiten de gevel.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Materiaalgedrag: <ul style="list-style-type: none"><li>Constructie-onderdelen binnen voldoen aan rookklasse s2 en brandklasse (vigs NEN-EN 13501-1):<ul style="list-style-type: none"><li>extra beschermde vluchtroute: klasse b</li><li>beschermde vluchtroute: klasse d</li><li>overig: klasse d</li></ul></li><li>Constructie-onderdelen buiten voldoen aan brandklasse (vigs NEN-EN 13501-1):<ul style="list-style-type: none"><li>extra beschermde vluchtroute: klasse c</li><li>beschermde vluchtroute: klasse d</li><li>overig: klasse d</li></ul></li><li>Constructie-onderdelen buiten hoger dan 13 m voldoet aan klasse b.</li><li>Constructie-onderdelen buiten tot 2,5 m voldoet aan klasse b.</li><li>Bijdrage tot brandvoortplanting geldt niet voor bovenzijdige vloer, hellingbaan, trap en dak</li><li>Bovenzijdige vloer, hellingbaan en trap voldoen aan rookklasse s1f en brandklasse (vigs NEN-EN 13501-1):<ul style="list-style-type: none"><li>extra beschermde vluchtroute: klasse cfi</li><li>beschermde vluchtroute: klasse dff</li><li>overig: klasse dff</li></ul></li></ul> |       |
| (Noodverlichting): <ul style="list-style-type: none"><li>Een verblifruimte heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.</li><li>Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.</li><li>deze ruimte heeft noodverlichting</li><li>Een liftkooi heeft noodverlichting</li><li>Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lux.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| Vluchtrouteaanduiding: <ul style="list-style-type: none"><li>Een ruimte waardoor een verkeersroute voert heeft een vluchtroute-aanduiding vigs NEN 6088 en zichtbaarheidseisen NEN-EN 1838.</li><li>Een vluchtrouteaanduiding voldoet binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit, gedurende een periode van ten minste 60 minuten, aan de zichtbaarheidseisen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |

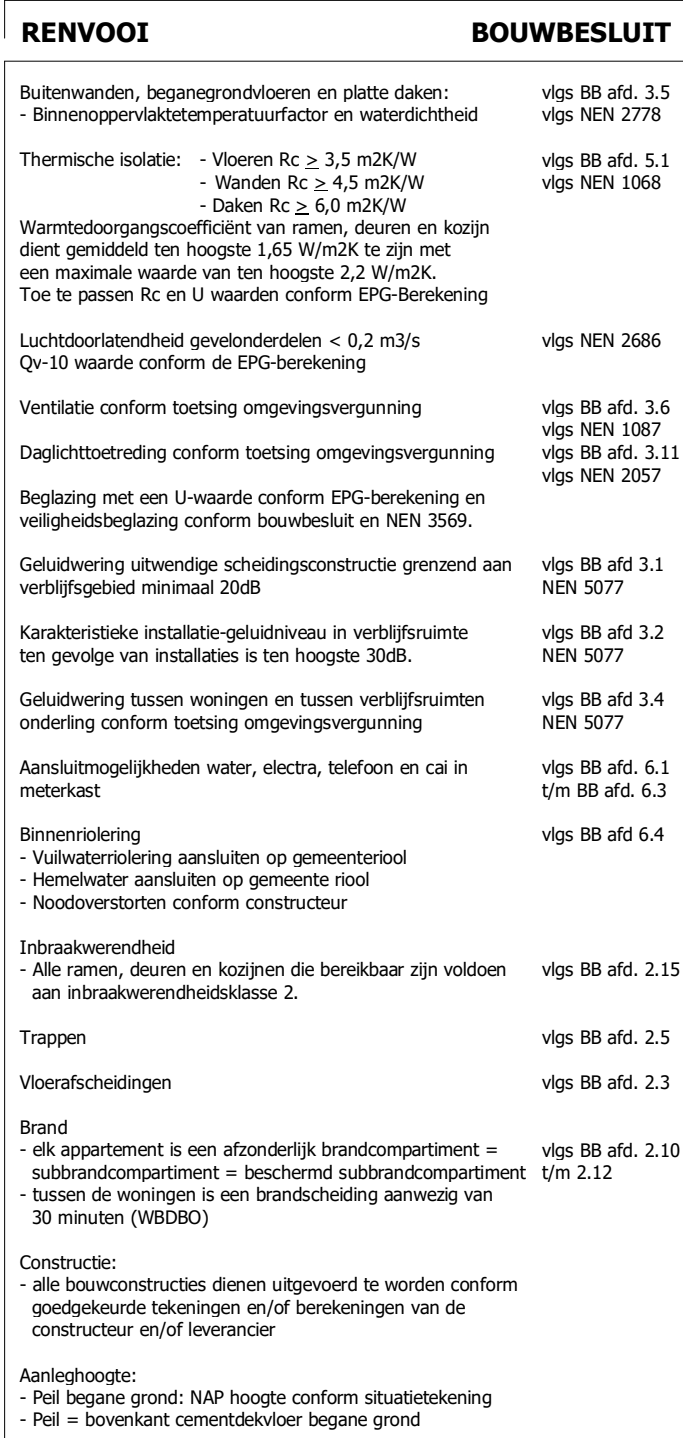
| RENVOOI                                                | PLATTEGRONDEN |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| metselwerk wit/keimwerk                                |               |
| metselwerk rood                                        |               |
| metselwerk bruin                                       |               |
| metselwerk antraciet                                   |               |
| kalkzandsteen, conform opgaaf leverancier              |               |
| isolatie, Rc-waarde conform EPG-berekening             |               |
| niet-dragende wand, kalkzandsteen 100mm                |               |
| Kozijnmerk buitenkozijnen                              |               |
| Kozijnmerk binnenkozijnen                              |               |
| mechanisch afsluitventiel, conform installatieadviseur |               |
| hemelwater afvoer                                      |               |
| kruipruimte                                            |               |
| opstelplaats wasmachine en/of wasdroger                |               |
| opstelplaats MV-box                                    |               |
| opstelplaats warmtepomp                                |               |
| ruimtenummering bouwbesluit                            |               |
| ruimtenummering Zozijn                                 |               |

| Peters & Lammerink |                                                             | architecten         |               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| project            | : Woongebouw voor zorg namens Zozijn<br>: Kerkstraat te Ulf | status              | projectnummer |
| opdrachtgever      | : Tara Bouw B.V.<br>: Innovatieweg 20d, 7007 CD Doetinchem  | <b>BOUWAANVRAAG</b> | <b>1829</b>   |
| onderwerp          | : Begane grond                                              |                     |               |
| getekend           | : C.K.                                                      | datum               | : 26-10-2020  |
| schaal             | : 1:100                                                     | formaat             | : A1          |
|                    |                                                             | Tekeningennummer    |               |
|                    |                                                             | <b>A-20</b>         |               |



Behoort bij beschikking  
datum: 4 maart 2021  
nr: W-2020-0932  
Rasz de Lanot  
Team Vergunningen

Paul Krugersstraat 43 7551 GW Hengelo (G)  
tel: 024 2501696 info@peters-lammerink.nl  
web: www.peters-lammerink.nl



| Appartement types aantal |                  |        |
|--------------------------|------------------|--------|
| Verdieping               | Appartement Type | Aantal |
| 00                       | A                | 5      |
| 00                       | B                | 1      |
| 00                       | C                | 1      |
| 00                       | D                | 2      |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 01      | A | 5  |
| 01      | B | 2  |
| 01      | C | 1  |
| 01      | D | 2  |
| 02      | A | 5  |
| 02      | B | 2  |
| 02      | C | 1  |
| 02      | D | 2  |
| Totaal: |   | 29 |

| RENOVOOI                                                                              | BRAND                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 20 min.              |
|  | wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 30 min.              |
|  | wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 60 min.              |
|  | deur in combinatie met kozijn heeft een brandweerveneid (wbvo) van 30 min.              |
|  | deur in combinatie met kozijn heeft een brandweerveneid (wbvo) van 30 min.              |
|  | deur zelfstandig met behulp van vrijloop deurdranger                                    |
|  | deur die geopend kan worden zonder gebruik te maken van een sleutel of lesse voorwerpen |
|  | kleefmagneet                                                                            |

| RENVOOI | BRAND |
|---------|-------|
|---------|-------|

Sterkte bij brand:

- Hoofddraagconstructie met betrekking tot bezwijken is 60 minuten brandwerend.
- De bouwconstructie t.p.v. een rookvrije vluchtroute is 30 minuten brandwerend.

Brandmeldinstallatie:  
- Het gebouw wordt voorzien van een gedeeltelijke brandmeldinstallatie met doormelding.

Brandcompartimenten:

- Elk appartement, elke algemene woonkamer en de slaapwacht zijn allemaal afzonderlijke brandcompartimenten
- Wbdo tussen een brandcompartiment en een andere besloten ruimte is 30 minuten. Artikel 2.84 lid 3 van het bouwbesluit is hier van toepassing. (permanente vuurlast is <500 MJ/m<sup>2</sup>, hoogste verdieplingsvloer ligt lager dan 7m)

Subbrandcompartimenten:

- Elk brandcompartiment is in zijn geheel ook een subbrandcompartiment
- Wddbo tussen een subbrandcompartiment en een andere besloten ruimte in het brandcompartiment is ten minste 20 min.

Beschermd subbrandcompartimenten:

- Elk subbrandcompartiment is in zijn geheel ook een beschermd subbrandcompartiment.
- Wddbo tussen een beschermd subbrandcompartiment en een andere besloten ruimte in het brandcompartiment is 30 min.

- Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin die vluchtroute begint een extra beschermde vluchtroute, tenzij die uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein.
- De vluchtroute in dit gebouw is een extra beschermde vluchtroute.
- op elk punt van een voor personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en naar de openbare weg.
- De gecorrigeerde loopafstand vgs artikel 2.102 is < 30 m.

**Brandoverslag**  
- Om de brandoverslag tussen brandcompartimenten tegen te gaan zijn voorzieningen getroffen conform het masterplan brandveiligheid. Dit houdt onder andere in dat onder meerdere franse balkons een klein balkon wordt gerealiseerd dat ten minste 30 minuten brandwerend is en 200mm uitsteekt buiten de gevel.

Materiaaladegrad:

- Constructie-onderdelen binnen voldoen aan rookklasse s2 en brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):
  - extra beschermde vluchtroute: klasse b
  - beschermde vluchtroute: klasse d
  - overig: klasse d
- Constructie-onderdelen buiten voldoen aan brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):
  - extra beschermde vluchtroute: klasse c
  - beschermde vluchtroute: klasse d
  - overig: klasse d
- Constructie-onderdelen buiten hoger dan 13 m voldoen aan klasse b.
- Constructie-onderdelen buiten tot 2,5 m voldoen aan klasse b.
- Bijzette tot brandvoortplanting geldt niet voor bovenste vloer, hellingband, trap en d.i.
- Bovenste vloer, hellingband en trap voldoen aan rookklasse s1f en brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):
  - extra beschermde vluchtroute: klasse d1
  - beschermde vluchtroute: klasse d1
  - overig: klasse d1

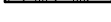
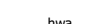
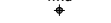
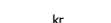
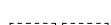
(Nood)verlichting:

- Een verblifsruimte heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.
- Een besloten ruimte waarvoor een beschermde vluchtroute voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer en het tredevak gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux. deze ruimte heeft noodverlichting.
- Een liftkooi heeft noodverlichting.

Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op de vloer en het tredevak gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lux.

- Een ruimte waarvoor een verkeersroute voert heeft een vluchtroute-aanduiding vlgv NEN 6088 en zichtbaarheidseisen NEN-EN 1838.
- Een vluchtrouteaanduiding voldoet binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit, gedurende een periode van ten minste 60 minuten, aan de zichtbaarheidseisen.

RENVOOI PLATTEGRONDEN

|                                                                                       |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | metseiwerk wijk/keimwerk                             |
|  | metseiwerk rood                                      |
|  | metseiwerk bruin                                     |
|  | metseiwerk antraciet                                 |
|  | kalkzandsteen, conform opgaaf leverancier            |
|  | isolatie, Rc-waarde conform EPG-berekening           |
|  | niet-dragende wand, kalkzandsteen 100mm              |
|  | Kozijmerken buitenkozijnen                           |
|  | Kozijmerken binnenkozijnen                           |
|  | mechanisch afzigtendiel, conform installatieadviseur |
|  | hemelwater afvoer                                    |
|  | kruipruimte                                          |
|  | opstelplaats wasmachine en/of wasdroger              |
|  | opstelplaats MV-box                                  |
|  | opstelplaats warmtepomp                              |
|  | ruimtenummering bouwbesluit                          |
|  | ruimtenummering Zozijn                               |



RENVOOI BOUWBESLUIT

Buitenwanden, beganegrondvloeren en platte daken:  
- Binnenvloeroppervlaktentempuurfactor en watersdichtheid  
Thermische isolatie:  
- Vloeren  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$   
- Wanden  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$   
- Daken  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$   
Warmte doorlaatcoëfficiënt van ramen, deuren en kozijnen dient gemiddeld ten hoogste  $1,05 \text{ W/m}^2\text{K}$  te zijn met een maximale waarde van ten hoogste  $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ .  
Toe te passen  $R_c$  en  $U$  waarden conform EPG-Berekening  
Luchtdoorlatendheid gevelonderdelen  $< 0,2 \text{ m}^3/\text{s}$   
Qy-10 waarde conform de EPG-berekening  
Ventilatie conform toetsing omgevingsvergunning  
Daglichttoetreding conform toetsing omgevingsvergunning  
Beglazing met een U-waarde conform EPG-berekening en veiligheidsbeglazing conform bouwbesluit en NEN 3569.  
Geluidwering uitwendige scheidingen conform grenzend aan verblifruimte minimaal 20dB  
Karakteristieke installatie-geluidniveau in verblifruimte ten gevolge van installaties is ten hoogste 30dB.  
Geluidwering tussen woningen en tussen verblifruimten onderling conform toetsing omgevingsvergunning  
Aansluitmogelijkheden water, electra, telefoon en ca in meterkast  
Binnenroliering  
- Vuilwaterriolering aansluiten op gemeenteriool  
- Hemelwater aansluiten op gemeenteriool  
- Noodoverstorten conform constructeur  
Inbraakwerendheid  
- Alle ramen, deuren en kozijnen die bereikbaar zijn voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2.  
Trappen  
Vloeroverschijdingen  
Brand  
- elk appartement is een afzonderlijk brandcompartiment = subbrandcompartiment = beschermd subbrandcompartiment  
- tussen de woningen is een brandscheiding aanwezig van 30 minuten (WBDO)  
Constructie:  
- alle bouwconstructies dienen uitgevoerd te worden conform goedkeurende tekeningen en/of berekeningen van de constructeur en/of leverancier  
Aanleghoogte:  
- Pel begane grond: NAP hoogte conform situatietekening  
- Pel = bovenkant cementdekvloer begane grond

| Appartement types aantal |                  |        |
|--------------------------|------------------|--------|
| Verdieping               | Appartement Type | Aantal |
| 00                       | A                | 5      |
| 00                       | B                | 1      |
| 00                       | C                | 1      |
| 00                       | D                | 2      |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 01      | A | 5  |
| 01      | B | 2  |
| 01      | C | 1  |
| 01      | D | 2  |
| 02      | A | 5  |
| 02      | B | 2  |
| 02      | C | 1  |
| 02      | D | 2  |
| Totaal: |   | 29 |

RENVOOI BRAND

20 wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 20 min.  
30 wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 30 min.  
60 wand met een weerstand tegen branddoorslag en -overslag (wbdo) van 60 min.  
deur in combinatie met kozijn heeft een brandwerendheid (wbdo) van 20 min.  
deur in combinatie met kozijn heeft een brandwerendheid (wbdo) van 30 min.  
deur zelfsluitend met behulp van vrijloop deurdranger  
deur die geopend kan worden zonder gebruik te maken van een sleutel of losse voorwerpen  
kleefmagneet

RENVOOI BRAND

Sterkte bij brand:  
- Hoofd draagconstructie met betrekking tot bezwijken is 60 minuten brandwerend.  
- De bouwconstructie t.p.v. een rookvrije vluchtroute is 30 minuten brandwerend.  
Brandmeldinstallatie:  
- Het gebouw wordt voorzien van een gedeeltelijke brandmeldinstallatie met doormelding.  
Brandcompartimenten:  
- Elk appartement, elke algemene woonkamer en de slaapkamer zijn allemaal afzonderlijke brandcompartimenten  
- Wbdo tussen een brandcompartiment en een andere besloten ruimte is 30 minuten. Artikel 2.84 lid 3 van het bouwbesluit is hier van toepassing. (permanente vuurlast is  $< 500 \text{ MJ/m}^2$ ; hoogste verdiepingvloer ligt lager dan 7m)  
Subbrandcompartimenten:  
- Elk brandcompartiment is in zijn geheel ook een subbrandcompartiment  
- Wbdo tussen een subbrandcompartiment en een andere besloten ruimte in het brandcompartiment is ten minste 20 min.  
Beschermd subbrandcompartimenten:  
- Elk subbrandcompartiment is in zijn geheel ook een beschermd subbrandcompartiment.  
- Wbdo tussen een beschermd subbrandcompartiment en een andere besloten ruimte in het brandcompartiment is 30 min.  
Vluchtroutes:  
- Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint een extra beschermde vluchtroute, tenzij de uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein.  
- De vluchtroute in dit gebouw is een extra beschermde vluchtroute op elk punt van een vloer personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en naar de openbare weg.  
- De gecorrigeerde loopafstand volgens artikel 2.102 is  $< 30 \text{ m}$ .  
Brandoverslag  
- Om de brandoverslag tussen brandcompartimenten tegen te gaan zijn voorzieningen getroffen conform het masterplan brandveiligheid. Dit houdt onder andere in dat onder meerdere franse balkons een klein balkon wordt gerealiseerd dat ten minste 30 minuten brandwerend is en 200mm uitsteekt buiten de gevel.

Materiaalgedrag:  
- Constructie-onderdelen binnen voldoen aan rookklasse s2 en brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):  
- extra beschermde vluchtroute: klasse b  
- beschermde vluchtroute: klasse d  
- overig: klasse d  
- Constructie-onderdelen buiten voldoen aan brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):  
- extra beschermde vluchtroute: klasse c  
- beschermde vluchtroute: klasse d  
- overig: klasse d  
- Constructie-onderdelen buiten hoger dan 13 m voldoet aan klasse b.  
- Constructie-onderdelen buiten tot 2,5 m voldoet aan klasse b.  
- Bijdrage tot brandvoortplanting geldt niet voor bovenzijde vloer, hellingbaan, trap en dak  
- Bovenzijde vloer, hellingbaan en trap voldoen aan rookklasse s1f en brandklasse (vgs NEN-EN 13501-1):  
- extra beschermde vluchtroute: klasse d1  
- beschermde vluchtroute: klasse d1  
- overig: klasse d1  
(Noodverlichting):  
- Een verblifruimte heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.  
- Een besloten ruimte waarvoor een beschermde vluchtroute voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.  
- deze ruimte heeft noodverlichting  
- Een liftkooi heeft noodverlichting.  
- Noodverlichting geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lux.  
Vluchtrouteaanduiding:  
- Een ruimte waarvoor een verkeersroute voert heeft een vluchtroute-aanduiding vgs NEN 6088 en zichtbaarheidseisen NEN-EN 1838.  
- Een vluchtrouteaanduiding voldoet binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit, gedurende een periode van ten minste 60 minuten, aan de zichtbaarheidseisen.

RENVOOI PLATTEGRONDEN

metseiwk wijkmetseiwk  
metseiwk rood  
metseiwk bruin  
metseiwk antraciet  
kalkzandsteen, conform opgaaf leverancier  
isolatie, Rc-waarde conform EPG-berekening  
niet-dragende wand, kalkzandsteen 100mm  
Kozijnmerk buitenkozijnen  
Kozijnmerk binnenkozijnen  
mechanisch afsluiter, conform installatieadviseur  
hemelwater afvoer  
kruipruimte  
opstelplaats wasmachine en/of wasdroger  
opstelplaats MV-box  
opstelplaats warmtepomp  
ruimtenummering bouwbesluit  
ruimtenummering Zozijn

Peters & Lammerinkarchitecten

project : Woongebouw voor zorg namens Zozijn  
: Kerkstraat te Ulf

opdrachtgever : Tara Bouw B.V.  
: Innovatieweg 20d, 7007 CD Doetinchem

onderwerp : Verdieping 2

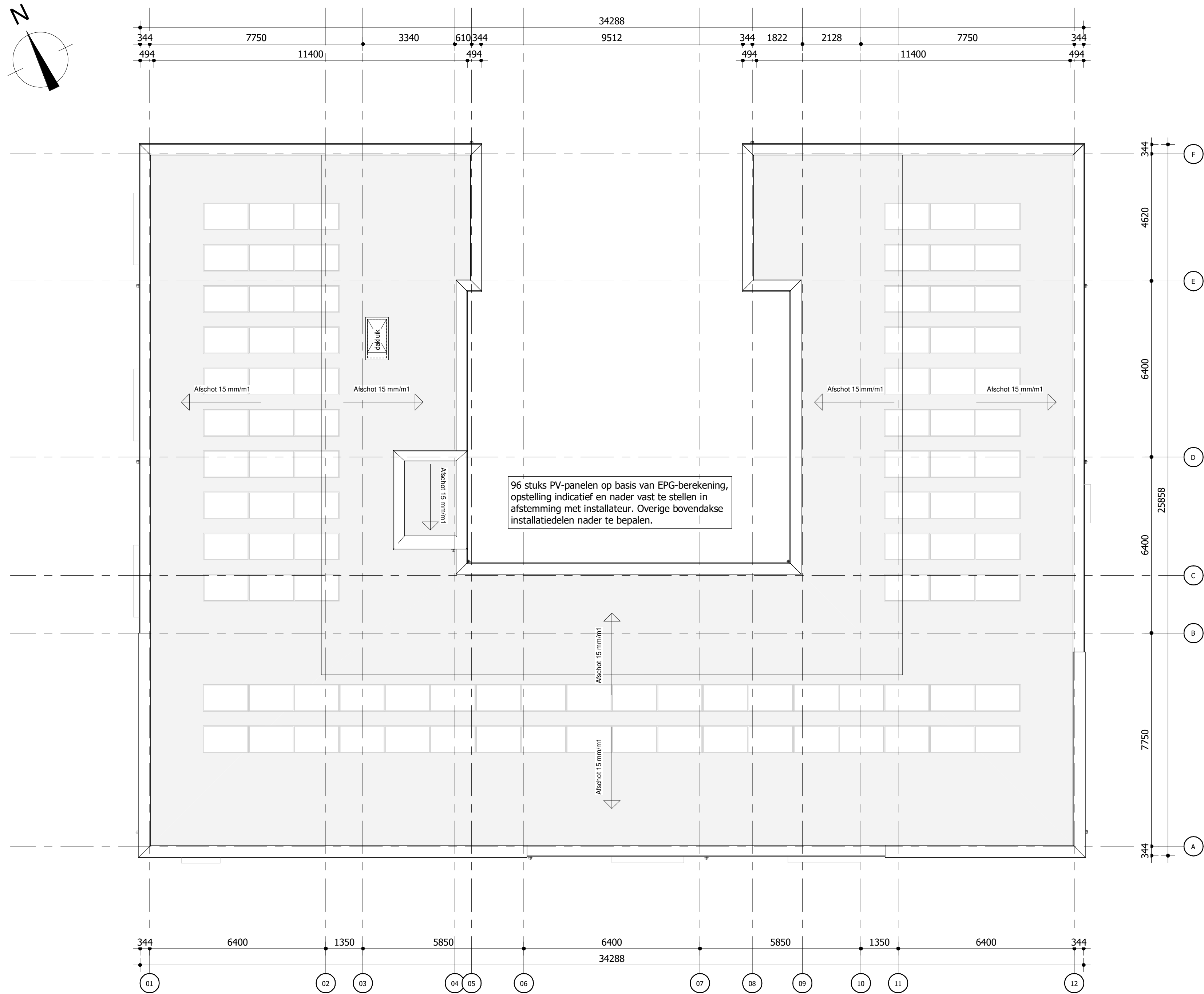
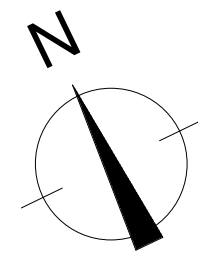
getekend : C.K.  
schaal : 1:100

datum : 26-10-2020  
formaat : A1

Paul Krugersstraat 43 7551 GW Hengelo (G)  
tel: 024 2501696 info@peters-lammerink.nl  
website: www.peters-lammerink.nl

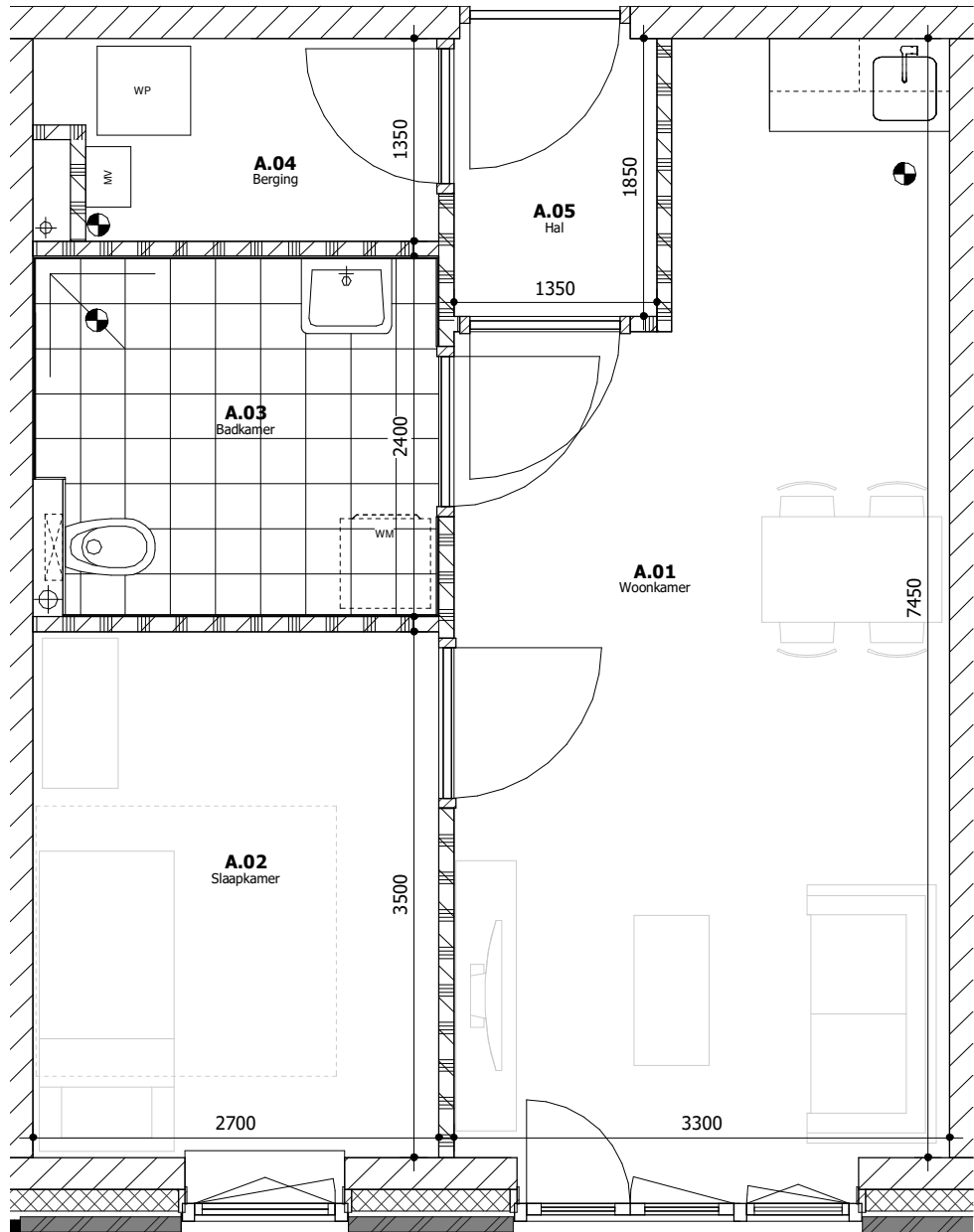
status projectnummer  
**BOUWAANVRAAG 1829**  
tekeningnummer  
**A-22**



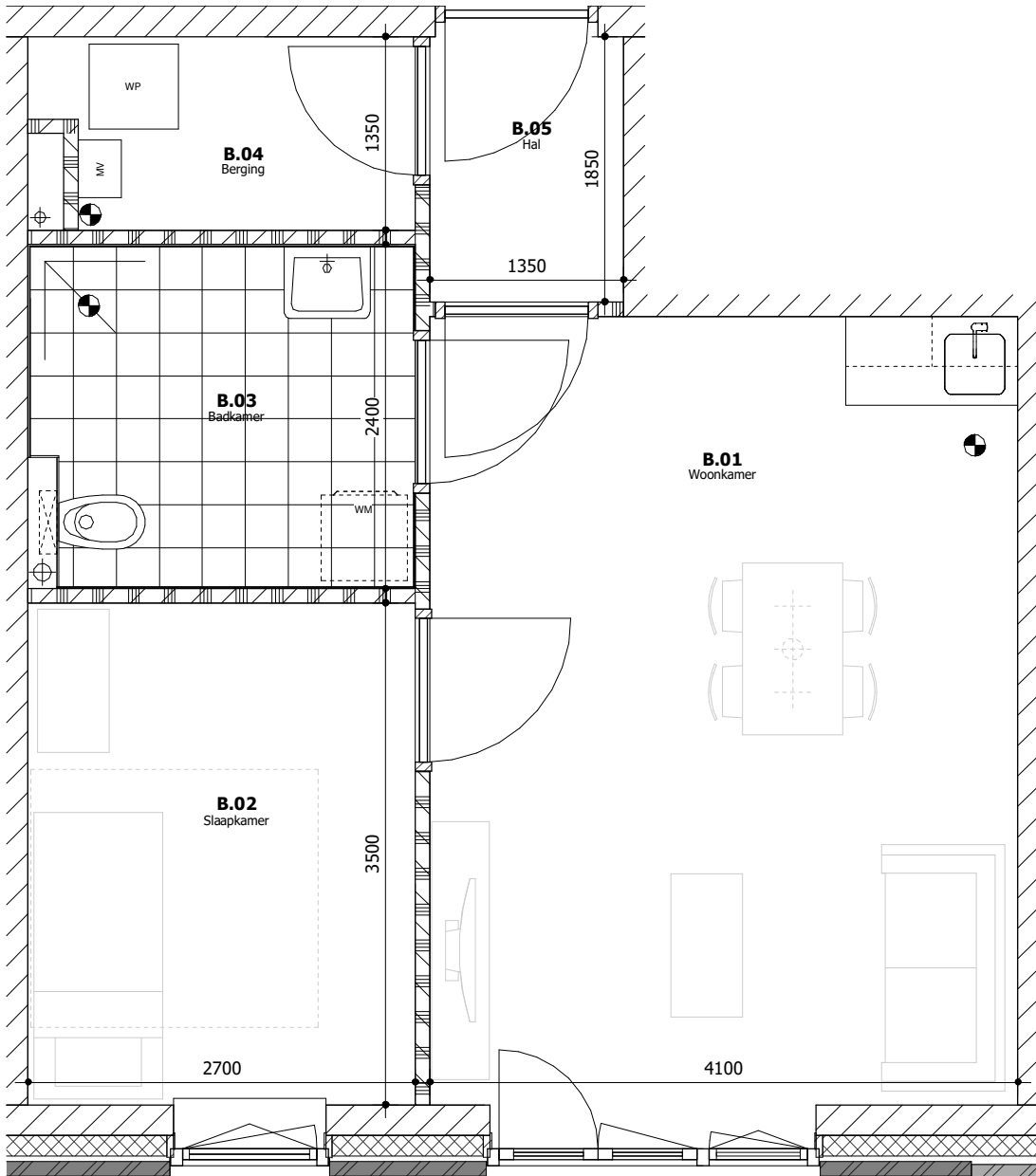


| RENVOOI | PLATTEGRONDEN                                         |
|---------|-------------------------------------------------------|
|         | metselwerk wit/keimwerk                               |
|         | metselwerk rood                                       |
|         | metselwerk bruin                                      |
|         | kalkzandsteen, conform opgaaf leverancier             |
|         | isolatie, Rc-waarde conform EPG-berekening            |
|         | niet-dragende wand, kalkzandsteen 100mm               |
|         | Kozijnmerk buitenkozijnen                             |
|         | Kozijnmerk binnenkozijnen                             |
|         | mechanisch afzuigventiel, conform installatieadviseur |
|         | hemelwater afvoer                                     |
|         | kruipruimte                                           |
|         | opstelplaats wasmachine en/of wasdroger               |
|         | opstelplaats MV-box                                   |
|         | opstelplaats warmtepomp                               |
|         | ruimtenummering bouwbesluit                           |
|         | ruimtenummering Zozijn                                |

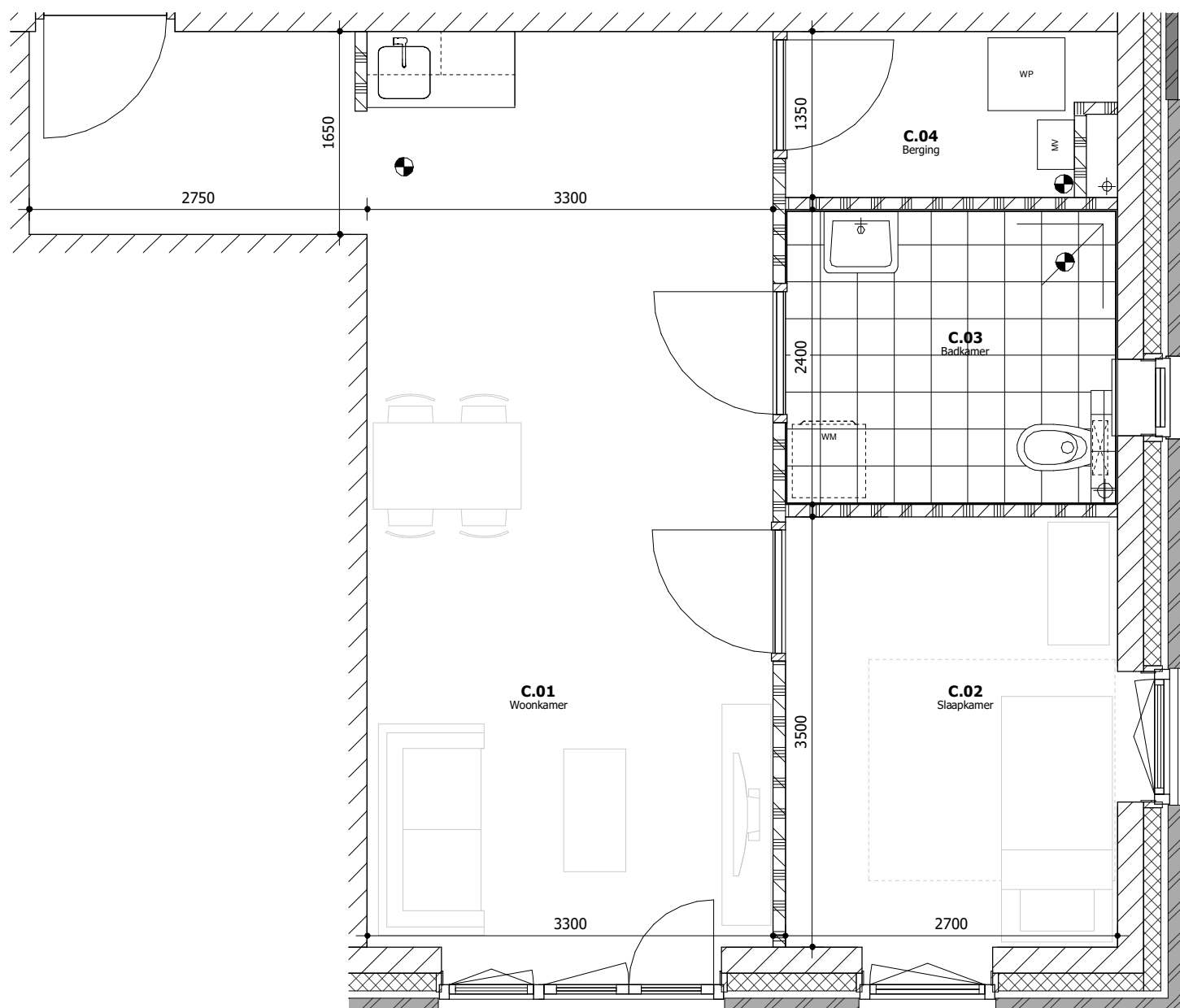
| Peters & Lammerink |                                                              | architecten                                                                                                                |               |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| project            | : Woongebouw voor zorg namens Zozijn<br>: Kerkstraat te Uift | status                                                                                                                     | projectnummer |
| opdrachtgever      | : Tara Bouw B.V.<br>: Innovatieweg 20d, 7007 CD Doetinchem   | <b>BOUWAANVRAAG</b>                                                                                                        | <b>1829</b>   |
| onderwerp          | : Dak                                                        |                                                                                                                            |               |
| getekend           | : C.K.                                                       | datum                                                                                                                      | : 26-10-2020  |
| schaal             | : 1:100                                                      | formaat                                                                                                                    | : A1          |
|                    |                                                              | Paul Krugersstraat 43 7551 GW Hengelo (G)<br>tel: 024 2501696 info@peters-lammerink.nl<br>website: www.peters-lammerink.nl |               |
|                    |                                                              | tekeningnummer                                                                                                             |               |
|                    |                                                              | <b>A-23</b>                                                                                                                |               |



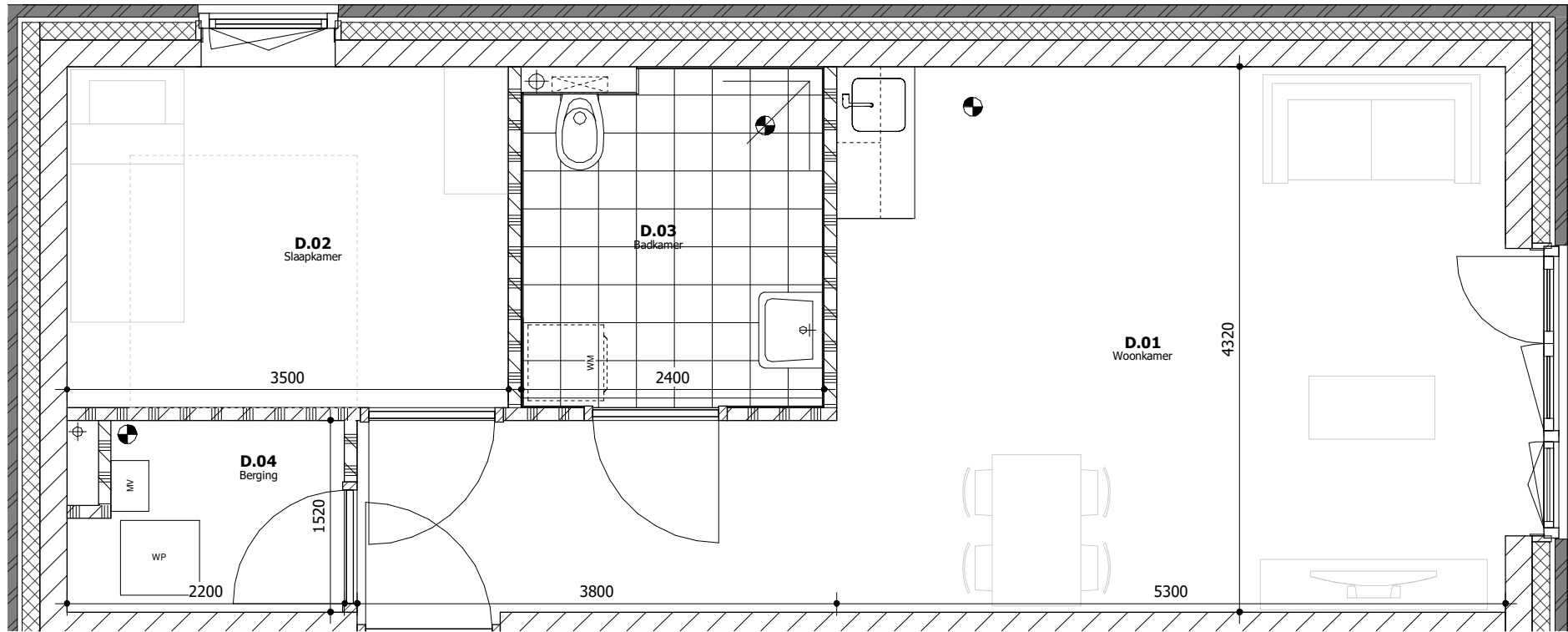
Type A



Type B



Type C



Type D

Behoort bij beschikking  
datum: 4 maart 2021  
nr: W-2020-0932

Rasz de Lanoi  
Team Vergunningen

| Appartement types aantal |                  |        |
|--------------------------|------------------|--------|
| Verdieping               | Appartement Type | Aantal |
| 00                       | A                | 5      |
| 00                       | B                | 1      |
| 00                       | C                | 1      |
| 00                       | D                | 2      |
| 01                       | A                | 5      |
| 01                       | B                | 2      |
| 01                       | C                | 1      |
| 01                       | D                | 2      |
| 02                       | A                | 5      |
| 02                       | B                | 2      |
| 02                       | C                | 1      |
| 02                       | D                | 2      |
| Totaal:                  |                  | 29     |

Buitenkozijnen van de appartement types variëren, kijk in plattegrond/gevels voor de correcte types.

project : Woongebouw voor zorg namens Zozijn  
: Kerkstraat te Ulft

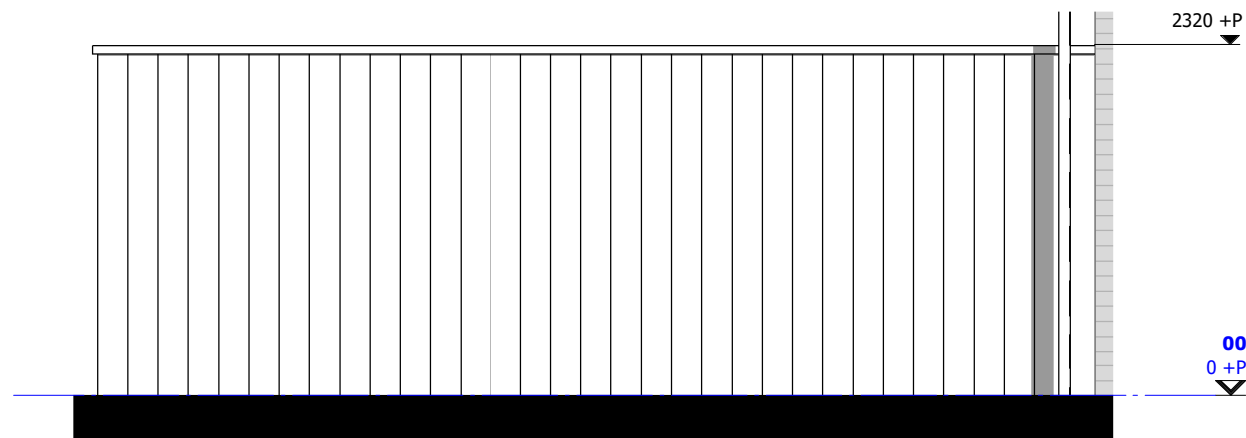
opdrachtgever : Tara Bouw B.V.  
: Innovatieweg 20d, 7007 CD Doetinchem

onderwerp : Appartement types

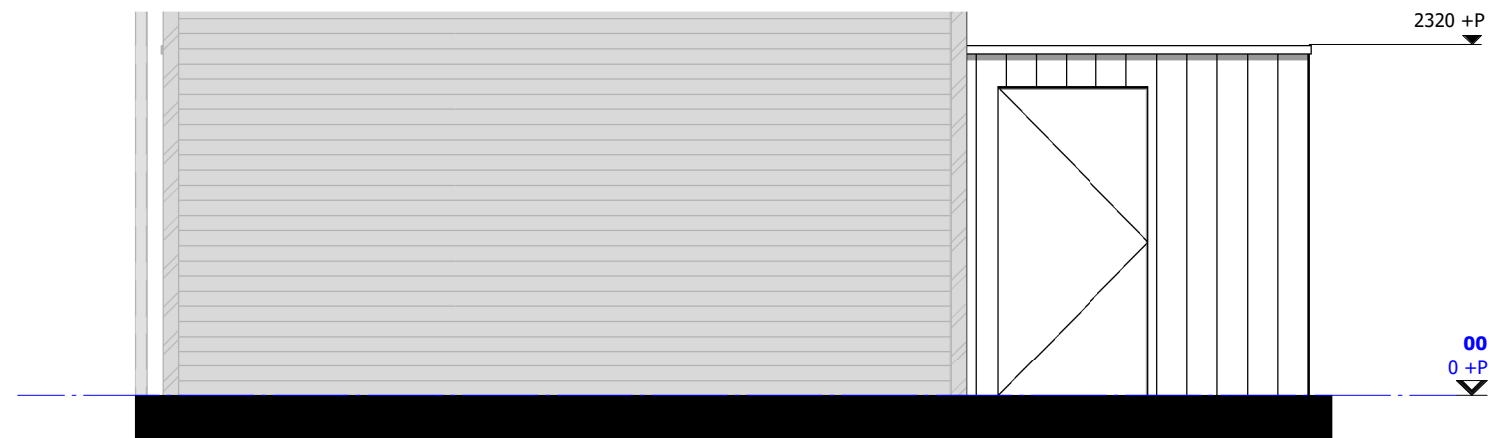


| RENVOOI                                                                               | GEVELS                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | metsewewk wit / wit gekeid                           |
|  | metsewewk rood                                       |
|  | metsewewk bruin                                      |
|  | metsewewk antraciet                                  |
|  | rockpaneel kleur conform kleur-/ materiaalstaat      |
|  | colorbepaaneel, U-waarde vigs EPG-berekening         |
|  | gevelepalinge berging conform kleur-/ materiaalstaat |

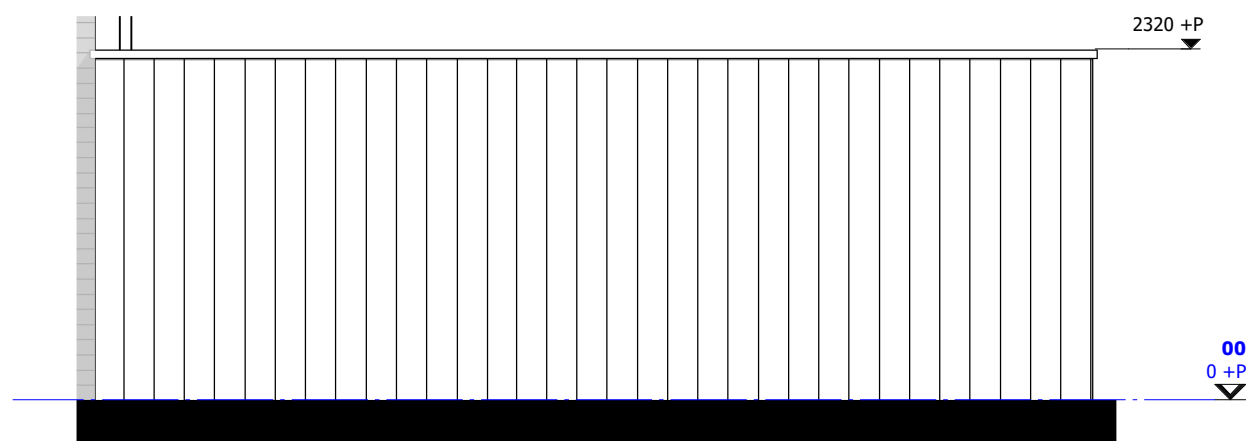
| <b>RENVOOI</b>                                                                        | <b>DOORSNEDEN</b>                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  metaalwerk antiraciet                                                                                |
|  |  roodpanel kleur conform kleur-/ materiaalstaat                                                       |
|  |  colorbeplanel, U-waarde vgl. EPG-berekening                                                          |
|  |  geventbelte bepaling conform kleur-/ materiaalstaat                                                  |
|  | <br>01 kozijnmerk                                                                                     |
|  | <br>01 + kozijnmerk gespiegeld                                                                        |
|  | <br>010 isolatieglas, HR++ type beglazing conform bouwbesluit en NEN 3569, U-glas vgl. EPG-berekening |
|  | <br>ventilatiemonster in glas, DuoLine 23 "Z"                                                         |
|  | <br>zw zuivering                                                                                      |



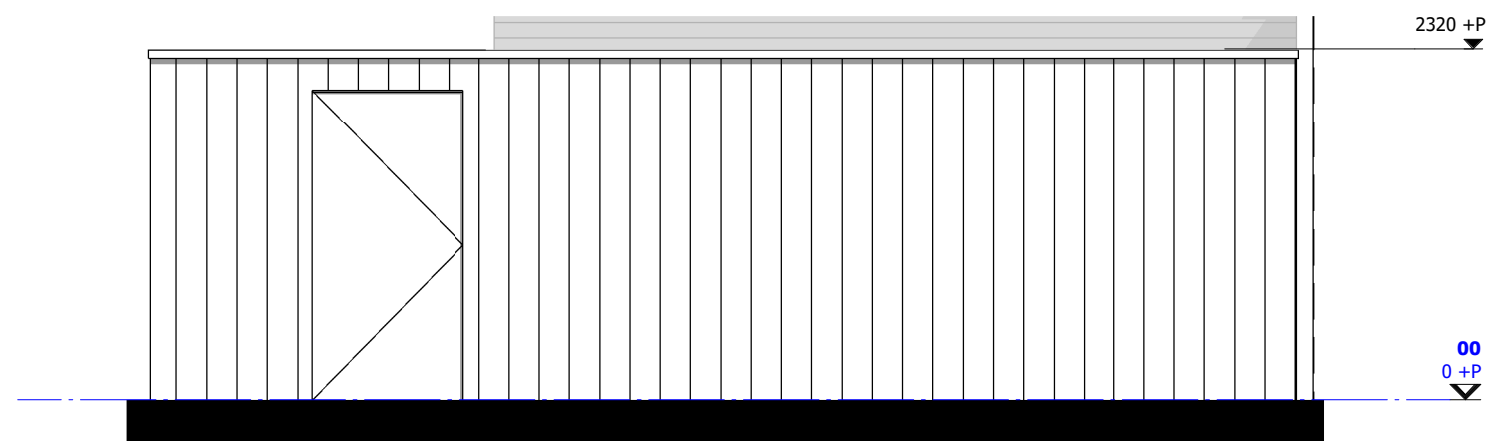
**Vorgevel (zuid)**



**Rechter zijgevel (oost)**



**Achtergevel (noord)**



**Linker zijgevel (west)**



|                                              |  |                                           |  |
|----------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
| Peters & Lammerink                           |  | a r c h i t e c t e n                     |  |
| project : Woongebouw voor zorg namens Zozijn |  | projectnummer                             |  |
| onderwerp : Gevels berging                   |  | 1829                                      |  |
| getekend : C.K.                              |  | tekeningnummer                            |  |
| schaal : 1:50                                |  | A-40                                      |  |
| datum : 26-10-2020                           |  | Paul Krugerstraat 43 7551 GW Hengelo (O)  |  |
|                                              |  | tel: 074 2501696 info@peters-lammerink.nl |  |
|                                              |  | website: www.peters-lammerink.nl          |  |