

	
Behoort bij beschikking	
datum:	20-9-2021
nr:	W-2021-487
 Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



Gezondheidscentrum de Gaarden

Ulf

Ruimtelijke onderbouwing

Eksterstraat 111 te ULFT

Gezondheidscentrum de Gaarden

Ulft

Ruimtelijke onderbouwing

EKSTERSTRAAT 111 te ULFT

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Huisartsenpraktijk Oomen en Schalkwijk te Ulft

Schoolstraat 4

7071 ZZ Ulft



Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K20408

Datum: 7 juni 2021

Titel: Ulft - Gezondheidscentrum de Gaarden

Projectleider: C.J.M. Hanse MSc

Auteur: C.J.M. Hanse MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerende planologische situatie	7
1.3.1	Wijzigingsplan 'Plan van wijziging Vogelbuurt 2016'	7
1.3.2	Bestemmingsplan 'Uift – Vogelbuurt 2012'	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	15
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland (december 2018).....	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek	16
3.4	Gemeentelijk beleid.....	17
3.4.1	Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	17
3.4.2	Masterplan en beeldkwaliteitskader Vogelbuurt en Biezenakker	18
3.4.3	Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek	21
4	Uitvoeringsaspecten	22
4.1	Flora- en fauna.....	22
4.1.1	Wettelijk kader.....	22
4.1.2	Gebiedsbescherming	23
4.1.3	Soortenbescherming	23
4.1.4	Conclusie.....	24
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.2.1	Wettelijk kader.....	24
4.2.2	Cultuurhistorie	24
4.2.3	Archeologie	25
4.3	Verkeer en parkeren	26
4.3.1	GVVP 2012 – 2020	26
4.3.2	Verkeer.....	27
4.3.3	Parkeren.....	27
4.3.4	Conclusie.....	27
4.4	Luchtkwaliteit.....	27
4.4.1	Wettelijk kader.....	27

4.4.2	Beoordeling	28
4.4.3	Conclusie.....	29
4.5	Bodemkwaliteit	29
4.5.1	Wettelijk kader.....	29
4.5.2	Onderzoek/beoordeling.....	29
4.5.3	Conclusie.....	30
4.6	Geluidhinder	30
4.6.1	Wettelijk kader.....	30
4.6.2	Beoordeling en conclusie	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering	30
4.7.1	Wettelijk kader.....	30
4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	31
4.7.3	Conclusie.....	32
4.8	Externe veiligheid.....	32
4.8.1	Wettelijk kader.....	32
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	34
4.8.3	Conclusie.....	36
4.9	Kabels en leidingen	36
4.10	Water.....	37
4.10.1	Inleiding	37
4.10.2	Beleidskader	37
4.10.3	Beoordeling	38
4.10.4	Conclusie.....	39
4.11	M.e.r.-beoordeling	39
4.11.1	Wettelijk kader.....	39
4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	40
4.11.3	Conclusie.....	40
4.12	Duurzaam bouwen	40
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
5.2.1	Overleg met omwonenden	42
6	Eindconclusie	43

Bijlagen:

1. Quick scan Wet natuurbescherming en Provinciale Ruimtelijke Verordening – December 2020
2. Berekening stikstofdepositie – November 2020
3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – juli 2009
4. Rapport archeologische begeleiding Vogelbuurt – juli 2014
5. Infrastructureel onderzoek – maart 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een gezondheidscentrum ('De Gaarden') te realiseren op een perceel aan de Buizerdweg/Eksterstraat in Ulf. Het perceel ontstaat als gevolg van de reconstructie Vogelbuurt waarbij de wegenstructuur rondom de Vogelenzangweg, Buizerdweg, Kwartellaan en Eksterstraat wordt aangepast. Het nieuwe gezondheidscentrum omvat werkruimtes voor artsen, assistenten, praktijkondersteuners, fysiotherapeuten en een paramedicus. Er komt tevens een afhaalpunt voor medicijnen. In juli 2020 heeft het college van de gemeente Oude IJsselstreek besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Met de realisatie van het gezondheidscentrum is er sprake van een goede ruimtelijke inpassing en bereikbaarheid. Daarnaast worden de parkeerproblemen rondom de huidige huisartsenpraktijk aan de Schoolstraat 4 in Ulf opgelost.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten omgevingsvergunning uitgebreide procedure (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch mogelijk te maken. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Ulf. De locatie maakt onderdeel uit van de Vogelbuurt en ligt daarbinnen in de buurt 'De Gaarden'. De Vogelbuurt geldt als herstructureringsgebied. Voor de herstructurering is op 18 december 2008 een Masterplan opgesteld door de gemeente Oude IJsselstreek en woningcorporatie Wonion. In het Masterplan staan afspraken over de sloop en renovatie van woningen. In aanvulling op het Masterplan is in 2010 een beeldkwaliteitskader opgesteld.

Het plangebied is onderdeel van de herstructurering. De locatie is onderdeel van het gebied waar woningen zijn gesloopt. Naast de herstructurering van de woningen worden ook de wegen aangepakt. Zo wordt de bestaande Eksterstraat doorgetrokken tot aan de Vogelenzangweg. Het gezondheidscentrum komt daardoor aan de doorgetrokken Eksterstraat te liggen en is gesitueerd tussen de Buizerdweg en de Vogelenzangweg.

In de huidige kadastrale situatie betreft het plangebied delen van meerdere percelen. Ten behoeve van het initiatief zal een nieuw perceel worden gevormd met een oppervlakte van circa 786 m². Het betreft gedeelten van percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Gendringen, sectie L, nummers 1370, 4452 en 4498. In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.





Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

1.3.1 Wijzigingsplan 'Plan van wijziging Vogelbuurt 2016'

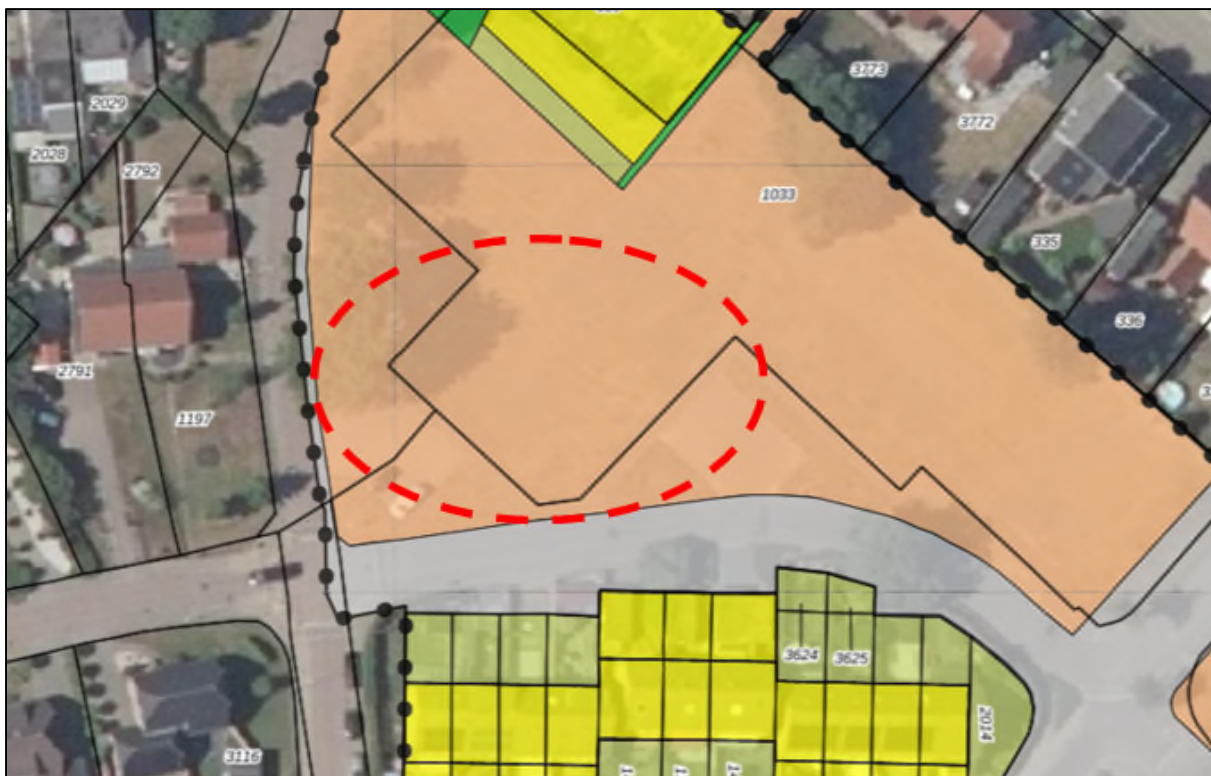
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het wijzigingsplan 'Plan van wijziging Vogelbuurt 2016' dat op 20 december 2016 door het college van gemeente Oude IJsselstreek is vastgesteld. Het wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden.

Conform het geldende wijzigingsplan kent het plangebied de bestemming 'Gemengd'. De gronden zijn daarmee bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, een kinderboerderij en dagrecreatie. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan maximaal 50 m². De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

Daarnaast staat in de toelichting van het wijzigingsplan beschreven dat de bestemming 'Gemengd' betrekking heeft op de zone waar plannen gemaakt worden voor een groene inrichting, maar waar in de toekomst eventuele woningbouw weer mogelijk moet zijn.

Gelet op het voorgaande past het initiatief niet rechtstreeks binnen de regels van het geldende wijzigingsplan.





Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding wijzigingsplan 'Plan van wijziging Vogelbuurt 2016'

1.3.2 Bestemmingsplan 'Ulft – Vogelbuurt 2012'

Het moederplan betreft het bestemmingsplan 'Ulft – Vogelbuurt 2012' dat op 31 januari 2013 door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek is vastgesteld. In dit bestemmingsplan was de beoogde reconstructie van de Vogelbuurt, conform het Masterplan met bijbehorend beeldkwaliteitskader, planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan voorzag destijds tevens al in de aangepaste wegenstructuur rondom de Vogelenzangweg, Buizerdweg, Kwartellaan en Eksterstraat.

Het plangebied kende binnen het bestemmingsplan 'Ulft – Vogelbuurt 2012' in hoofdzaak de bestemming 'Wonen'. Deels waren de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' van toepassing. Het plangebied maakte onderdeel uit van de gebiedsaanduiding 'deelgebied 1' waar het aantal wooneenheden niet meer mocht bedragen dan 39. Ter plaatse van het plangebied was woningbouw mogelijk tot een maximale bouwhoogte van 10 meter. In totaal kende het plangebied van het bestemmingsplan 'Ulft – Vogelbuurt 2012' 6 deelgebieden met elk hun eigen maximum aantal wooneenheden, waarbij het totaal aantal wooneenheden binnen de deelgebieden 1 t/m 6 niet meer mocht bedragen dan 265.





Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Ulf – Vogelbuurt 2012'

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing 'Ulf – Gezondheidscentrum De Gaarden' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 Beleidskader;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 6 Eindconclusie.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In het verleden waren ter plaatse van het plangebied (sociale) huurwoningen van woningcorporatie Wonion aanwezig. In het kader van de reconstructie Vogelbuurt zijn deze gesloopt. Het was oorspronkelijk de bedoeling om, na aanpassing van de wegenstructuur, vervangende woningbouw te realiseren. Eén en ander conform het bestemmingsplan 'Ulft – Vogelbuurt 2012'.

Na vaststelling van het betreffende bestemmingsplan in 2013 zijn er minder woningen gebouwd als gevolg van regionale woningbouwafspraken in de Achterhoek. Dit heeft er toe geleid dat er voor het noordelijk deel van de Eksterstraat, waar nieuwbouw gepland was, een tijdelijke alternatieve invulling gezocht moest worden. De inzet was om in het gebied als tijdelijke alternatieve invulling een breed palet aan gebruiksmogelijkheden aan te bieden op het terrein van groen, sport & recreatie. Activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning of iets met dieren behoorde ook tot de mogelijkheden. Bij de uitwerking van de plannen moest rekening worden gehouden met het feit dat in de toekomst woningbouw eventueel weer mogelijk moest zijn. Het bovenstaande heeft er toe geleid dat in het geldende wijzigingsplan 'Plan van wijziging Vogelbuurt 2016' de bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het plangebied.

De beoogde tijdelijke alternatieve invulling van de gronden is er echter nooit van gekomen. Derhalve is er ter plaatse van het plangebied, sinds de sloop van de voormalige (sociale) huurwoningen, sprake van braakliggend terrein. Onderstaand is een luchtfoto van de voormalige situatie en van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 4: Luchtfoto voormalige en huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In de huidige situatie is huisartsenpraktijk Oomen en Schalkwijk gevestigd aan de Schoolstraat 4 in Ulft. De locatie is in de loop der tijd aanzienlijk te klein geworden. Bovendien is het een zogenaamde 'praktijk aan huis' bij de woning Schoolstraat 4 die in eigendom is van de heer Oomen. De heer Oomen gaat over een aantal jaren met pensioen waardoor er voor de huisartsenpraktijk op de locatie Schoolstraat 4 geen sprake is van een toekomstbestendige situatie.

In overleg met de gemeente Oude IJsselstreek is gekomen tot de nu voorliggende locatie aan de Buizerdweg/Eksterstraat. In het kader van de reconstructie van de Vogelbuurt wordt de huidige Eksterstraat verlengd tot aan de Vogelenzangweg. De Buizerdweg wordt afgesloten. In de driehoek die dan gevormd wordt komt het gezondheidscentrum De Gaarden. Er wordt een perceel gevormd met een oppervlakte van circa 786 m².

Het gezondheidscentrum zal bestaan uit één bouwlaag en kent een oppervlakte van circa 520 m². Er is sprake van werkruimtes voor drie artsen, twee praktijkondersteuners, 3 à 4 assistenten, twee fysiotherapeuten en een paramedicus. Er komt tevens een afhaalpunt voor medicijnen. Het gebouw zal energieneutraal zijn.

De hoofdentree bevindt zich aan de zijde van de Verlengde Eksterstraat. Met de gemeente Oude IJsselstreek is overeengekomen dat er 23 parkeerplaatsen rondom het nieuwe perceel worden aangelegd.

De locatie is onder meer geschikt voor een gezondheidscentrum, omdat er sprake is van een goede bereikbaarheid. Daarnaast is er met één bouwlaag sprake van een goede ruimtelijke inpassing. Het aanwezige groen wordt in stand gehouden. Tot slot is van belang dat met de realisatie van het gezondheidscentrum de parkeerproblemen rondom de Schoolstraat worden opgelost.

Onderstaand is een impressie van het beoogde nieuwe gezondheidscentrum opgenomen.



Afbeelding 5: Impressie beoogde nieuwbouw



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het realiseren van een gezondheidscentrum in de bebouwde kom van Uift niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan



bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de voorganger van de Nationale Omgevingsvisie.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijkswaagen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De verplichte toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer wordt voorzien in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een in gebouw met een bruto vloeroppervlakte groter dan 500m², er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig initiatief voorziet in een gezondheidscentrum met een oppervlakte van circa 520 m² op een perceel met een oppervlakte van circa 786 m². Derhalve is er in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient de laddertoets te worden doorlopen.

Onderzoek / beoordeling

Stap 1 vraagt een beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte aan een gezondheidscentrum.

Van belang bij de beoordeling van de behoefte is dat het plan niet voorziet in nieuwe voorzieningen, maar in een clustering van reeds bestaande praktijken. In het gezondheidscentrum wordt in hoofdzaak de bestaande huisartsenpraktijk Oomen en Schalkwijk samengevoegd met een praktijk voor fysiotherapie die momenteel (als dependance van de hoofdvestiging in Terborg) in Gendringen is gevestigd. Door clustering kunnen onderlinge overleglijnen worden verbeterd waardoor er een versterking van zorgvoorzieningen plaatsvindt.

Daarnaast biedt het initiatief de mogelijkheid aan praktijkopvolgers om de reeds bestaande zorgvoorzieningen voort te zetten. In de huidige situatie betreft de huisartsenpraktijk Oomen en Schalkwijk een 'praktijk aan huis' bij de woning Schoolstraat 4. De betreffende woning is in eigendom van de heer Oomen en hij is hier zelf woonachtig. De heer Oomen gaat over een aantal jaren met pensioen en wenst aan de Schoolstraat 4 te blijven wonen. Op de locatie Schoolstraat 4 is er voor de huisartsenpraktijk derhalve geen sprake van een toekomstbestendige situatie.

De realisatie van een gezondheidscentrum is gelet op het voorgaande dan ook een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling.

Met betrekking tot stap 2 is van belang dat het plan wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom van de kern Ulft. Daarnaast betreft het plangebied in de huidige situatie een braakliggend terrein. Met de realisatie van het gezondheidscentrum wordt aan het braakliggend terrein invulling gegeven. Het initiatief voldoet daarmee aan het uitgangspunt van duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie

Met het realiseren van het gezondheidscentrum wordt voorzien in een behoefte. Ook vindt de ontwikkeling plaats binnen stedelijk gebied. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het vertrekpunt bij het maken van de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', welke is vastgesteld op 19 december 2018 zijn de maatschappelijke opgaven geweest die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren naar voren zijn gebracht. Gaaf verwijst naar mooi en vernieuwend, om een aantrekkelijke omgeving voor nieuwe generaties te behouden en creëren. De gedeelde opgaven in deze Omgevingsvisie zijn de uitkomst van een evenwaardige uitwisseling tussen deze verschillende partijen in een proces van co-creatie. De opgaven zijn die zaken die partijen met elkaar delen. Ongeacht wie wat doet en welke rollen zij spelen, staan deze opgaven centraal voor de komende pakweg vijf tot tien jaar. De omgevingsverordening (paragraaf 3.2.2) is een uitwerking van de visie in regels.

Belangrijke thema's in de Omgevingsvisie zijn onder meer duurzaamheid en woon- en leefomgeving.

Duurzaamheid

Het energievraagstuk is een wereldwijd vraagstuk. Het gaat aan niemand voorbij en raakt iedereen, ook in Gelderland. 'Oude' manieren van energie opwekken en gebruiken hebben teveel negatieve effecten en passen niet meer. Nieuwe manieren zijn nodig. Het streven is dat Gelderland in 2050 volledig klimaatneutraal is. Forse ingrepen in de gebouwde omgeving zijn nodig om de overstap naar alternatieve, duurzame energiebronnen voor elkaar te krijgen.

Woon- en leefomgeving

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan te streven naar een hoge kwaliteit van de leefomgeving, om zo Gelderland aantrekkelijk te blijven houden voor zowel mensen als bedrijven. Goed wonen is onderdeel van een aantrekkelijk Gelderland en er wordt onderkend dat Gelderland uiteenlopende woonkwaliteiten heeft, zowel landelijk als stedelijk. Om het Gelderse landschap open te houden, het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. De provincie gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Conclusie

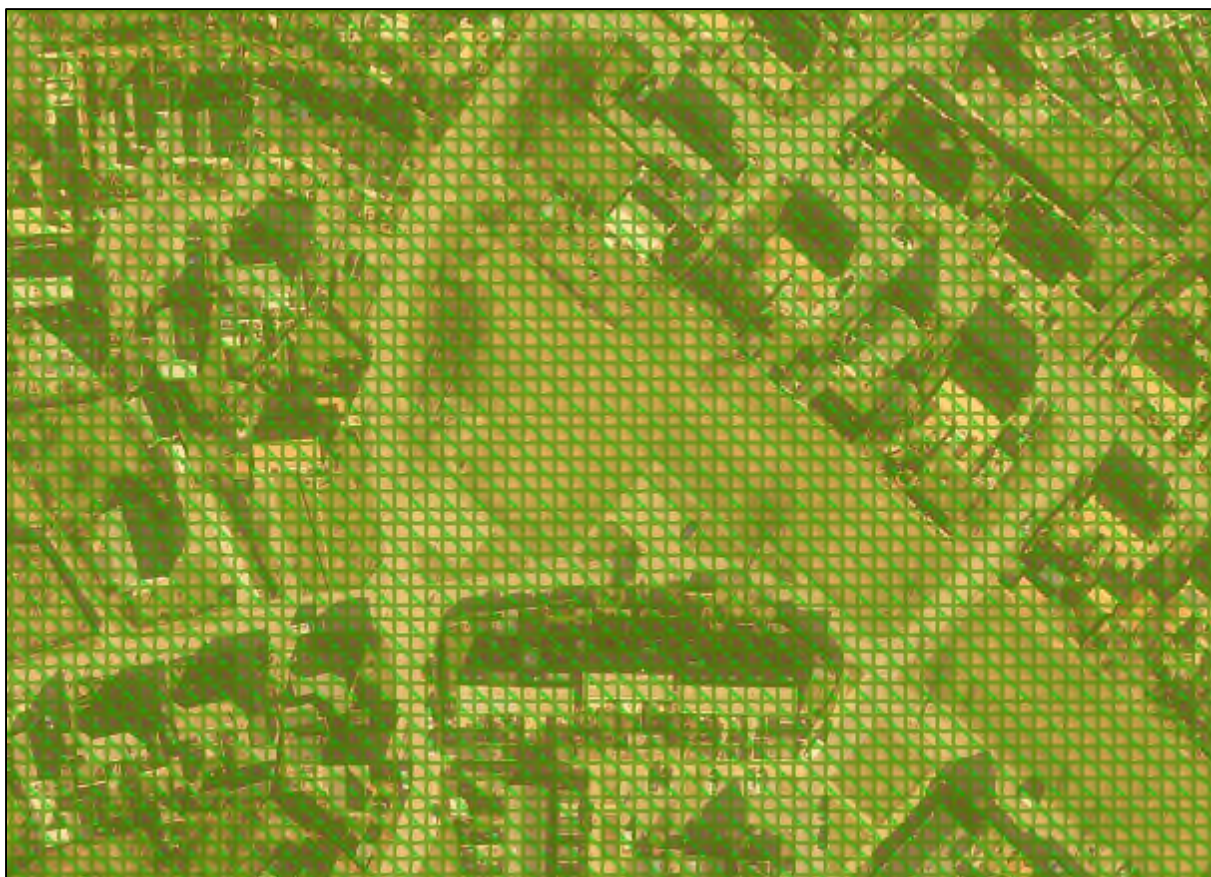
Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een energieneutraal gezondheidscentrum binnen bestaand stedelijk gebied op een herstructureringslocatie. Daarmee is er sprake van een duurzame ontwikkeling die bijdraagt aan het op peil houden van het voorzieningenniveau. Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (december 2018)

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld in december 2018. In de Omgevingsverordening geeft de provincie aan waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen om te waarborgen dat de provinciale belangen in ruimtelijke plannen doorwerken.

Vanuit de Omgevingsverordening volgt dat het plangebied is gelegen in een gebied waarbinnen er beperkingen gelden ten aanzien van glastuinbouw. Dit is voor onderhavige ontwikkeling niet relevant. In onderstaande afbeelding is te zien dat de locatie binnen het betreffende gebied ligt.





Afbeelding 6: Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland 'regels glastuinbouw'

Voor het overige zijn er geen provinciale belangen die rechtstreeks ingrijpen op het initiatief.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen strijdigheid met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn twee doelstellingen met elkaar vervlochten, namelijk:

- een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
- het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid).

De spanning die tussen beide bovengenoemde doelstellingen bestaat, maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van 'rust en ruimte') te behouden en ongewenste effecten (bijvoorbeeld verkeershinder en onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Dit is gevat in het gelaagd principe van concentratie. Hiervoor is onderscheid gemaakt in drie lagen, namelijk het landelijk gebied, het dorpenlandschap en de dragerzone. Het gelaagd principe heeft meerdere doelen, zoals:



- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;
- de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen verbeteren.

Het nederzettingenpatroon van de Achterhoek wordt gezien als een dorpenlandschap, waarbij vitale dorpen de basis vormen voor de regionale werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid op het platteland. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een toename van de woningvoorraad en voor het wijzigen van de woningvoorraad om deze beter op de vraag toe te snijden. In zijn algemeenheid geldt dat de groei van de woningvoorraad de ontwikkeling van de plaatselijke bevolkingsgroei zal volgen, rekening houdend met een eventuele verder gaande afname van de gemiddelde woningbezetting. Locaties voor de toevoeging van bebouwing voor wonen, werken, voorzieningen of recreatie en toerisme dienen in eerste instantie binnen de bestaande kernen te worden gezocht (inbreiden). De inbreiding mag echter niet zover gaan dat de voor dorpen karakteristieke groene gebiedjes uit het dorp verdwijnen.

Conclusie

Onderhavig initiatief sluit aan bij de uitgangspunten van de regionale Structuurvisie Achterhoek. Er is sprake van een versterking van het voorzieningenniveau in de hoofdkern van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarnaast ligt de beoogde locatie binnen de bestaande kern zonder afbreuk te doen aan een karakteristiek groen gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

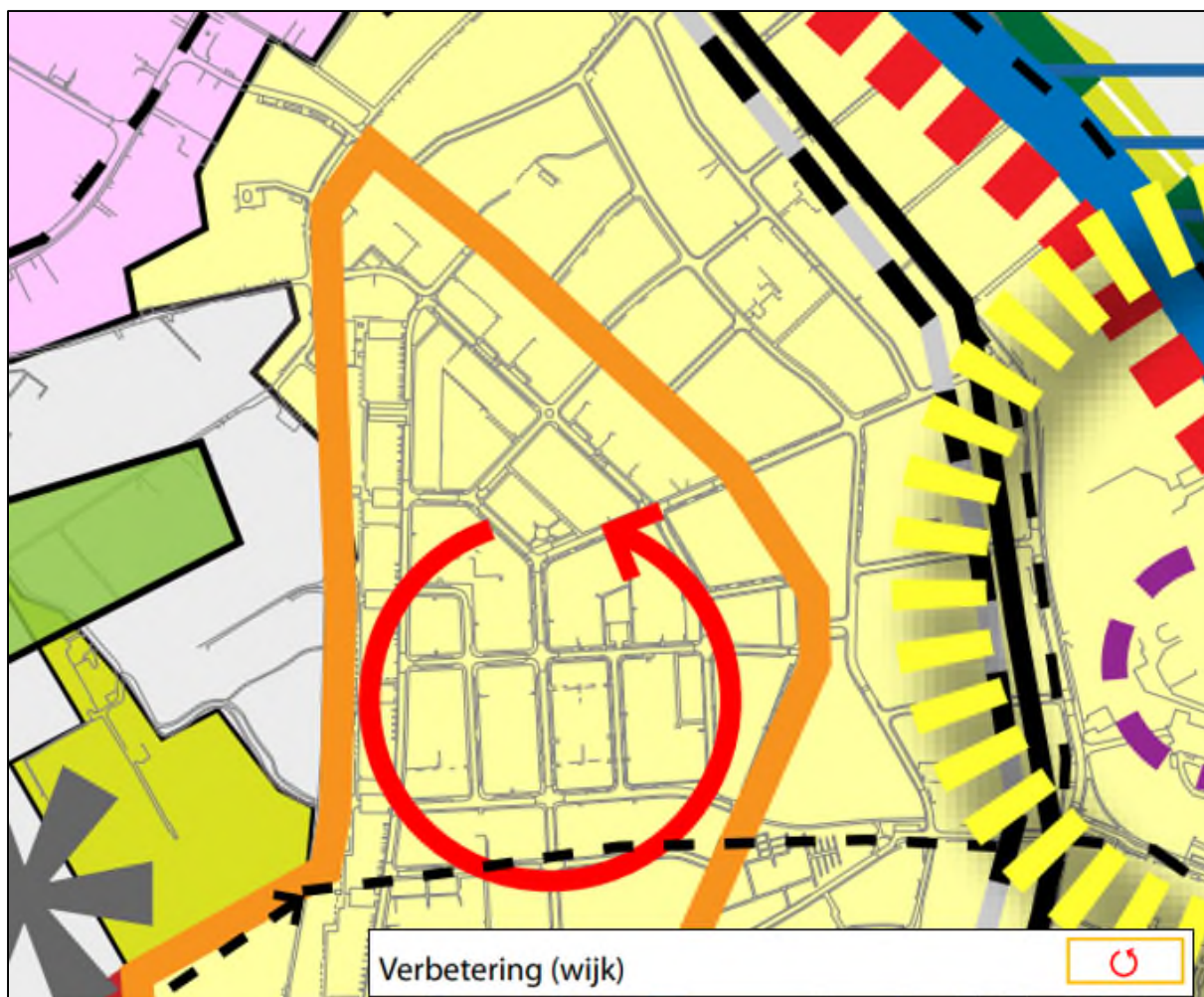
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

Over Ulft wordt aangegeven dat dit de hoofdkern van de gemeente Oude IJsselstreek betreft met een centrumfunctie en kansen voor centrumvoorzieningen. De aantrekkelijkheid van Ulft kan worden vergroot door samenhang te creëren. In 2025 is Ulft hét centrum van de gemeente Oude IJsselstreek. Centrumgerelateerde ontwikkelingen vinden plaats in Ulft.

Op de plankaart bij de Structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als verbetering/herstructurering van de Vogelbuurt.





Afbeelding 7: Uitsnede plankaart en legenda 'Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

Met betrekking tot sociaal maatschappelijke voorzieningen wordt in zijn algemeenheid aangegeven dat het aanbod en gebruik van de voorzieningen, mede door demografische veranderingen en maatschappelijke ontwikkelingen, zal veranderen. Het aantal kleine kernen dat nu voldoende voorzieningen en economische activiteiten heeft, neemt af als gevolg van de schaalvergroting die zich op elk terrein voordoet. Doelstelling van de gemeente Oude IJsselstreek is dat in elke kern ten minste één ontmoetingsplek aanwezig is. Gecombineerd met het clusteren van kleinschalige voorzieningen wordt het centrum van de kern versterkt. Speerpunten op het gebied van sociaal maatschappelijke opgaven zijn zelfredzaamheid, gezondheid, slimme clustering en de keten.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan de herstructurering van de Vogelbuurt, zoals in de Structuurvisie voorzien. Het gezondheidscentrum betekent een upgrade en verrijking voor de Vogelbuurt. Daarnaast betekent het gezondheidscentrum een slimme clustering van diverse specialismen waarmee een versterking van het voorzieningenniveau wordt bereikt. Het initiatief is passend binnen de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.4.2 Masterplan en beeldkwaliteitskader Vogelbuurt en Biezenakker

Voor de bestaande wijk de Vogelbuurt alsmede de nieuwe wijk de Biezenakker is op 18 december 2008 een Masterplan vastgesteld door de gemeente Oude IJsselstreek en Wonion. Daarnaast is er op 30 september 2010 een bij het Masterplan behorend beeldkwaliteitskader opgesteld.



Aanleiding voor de planontwikkeling ligt in het feit dat de destijds bestaande Vogelbuurt niet meer voldeed aan de eisen van de tijd en dat de gemeente een aanzienlijke groeiambitie had. De woningvoorraad in de Vogelbuurt sloot eveneens niet meer aan op de huidige en toekomstige woonwensen. De inrichting van de openbare ruimte was tevens aan herstructurering toe. De openbare ruimte maakte een rommelige, stenige en versleten indruk en er was tevens weinig (kwalitatief) groen aanwezig. Door deze geringe uitstraling en de eveneens toegenomen parkeerproblematiek kan gesteld worden dat de bestaande inrichting van de openbare ruimte niet meer voldeed aan de wensen en eisen voor een leefbare en veilige woonomgeving.

In het Masterplan wordt ervan uitgegaan dat de Biezenakker en de Vogelbuurt samen één nieuwe woonwijk zullen vormen. De (toekomstige) wijk Vogelbuurt/Biezenakker is opgebouwd uit verschillende 'buurten' rondom een groen centrumgebied. Doel is om elke buurt een eigen herkenbaarheid (identiteit) te geven. De indeling in onderscheiden buurten is gebaseerd op de nieuwe (hoofd)ontsluitingsstructuur.

Specifiek voor de Vogelbuurt beschrijft het Masterplan hoe de Vogelbuurt de komende jaren een metamorfose zal moeten ondergaan. Dit houdt in dat delen van de buurt worden gesloopt en plaats maken voor nieuwbouw. Andere delen worden intensief gerenoveerd. Bovendien wordt de hele woonomgeving opnieuw ingericht. Deelgebied Vogelbuurt omvat bestaand woongebied waar ingrijpende herstructurering aan de orde is. Twee wegen die het gebied in oost-west richting zullen doorsnijden, zorgen voor een drietal te onderscheiden 'buurten': De Gaarden, De Parkbuurt en Het Bosveld. De wegen zelf krijgen zoveel mogelijk het karakter van een 'dorps lint'.





Afbeelding 8: Herstructurering Vogelbuurt (bron: Masterplan Vogelbuurt en Biezenakker)

De Gaarden

Het plangebied maakt onderdeel uit van de buurt 'De Gaarden'. De beoogde uitstraling van dit gebied laat zich kenmerken door een semi-landelijk karakter. De Gaarden is een buurt met veel nutsgroen van vruchtdragende bomen en heesters en hagen afgeleid van het beeld van boomgaarden en in een losse structuur.

Bouwwormen dienen geïnspireerd te zijn op karakteristieke elementen uit de landelijke omgeving waarbij er sprake is van helder eenduidige hoofdvolumes. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige detaillering van zonne-energiesystemen in de architectuur. Materialisatie dient in harmonie te zijn met de landelijke omgeving.



De identiteit van openbaar groen laat zich karakteriseren als 'gecultiveerde natuur'. Groene erfascheidingen met natuurlijke, landelijke uitstraling zijn van belang. Ook bij de inrichting van speelplekken dient gebruik gemaakt te worden van natuurlijke vormen en materialen. Ruimte voor groen is een specifiek aandachtspunt in verhouding tot de hoeveelheid verharding. Bij parkeercoffers of -stroken moet zoveel mogelijk sprake zijn van parkeren onder en tussen bomen of in groen omhaagde zones.

Conclusie

In het Masterplan Vogelbuurt en Biezenakker maakte het plangebied onderdeel uit van een ontwikkelingszone nieuwbouw. Met het initiatief wordt een goede ruimtelijke inpassing bereikt die een upgrade en verrijking is voor de Vogelbuurt. De uitstraling van het gezondheidscentrum is passend binnen het beoogde semi-landelijke karakter van de buurt 'De Gaarden'. Bij het ontwerp is nadrukkelijk aandacht geweest voor een open en groene omgeving.

Gelet op het voorgaande draagt het initiatief bij aan het doel van het Masterplan, namelijk herstructurering en kwaliteitsverbetering van de Vogelbuurt. Ook is van belang dat met de realisatie van het gezondheidscentrum een ruimtelijk knelpunt aan de Schoolstraat wordt opgelost. Na ingebruikname van het gezondheidscentrum zullen aan de Schoolstraat geen parkeerproblemen meer aan de orde zijn.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, waarin is opgenomen waar bij de toetsing voor een betreffend gebied of bouwwerk rekening mee moet worden gehouden. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied 'projectmatige woningbouw', waarvoor welstandsniveau 2 geldt. Deze gebieden liggen tussen de historische bebouwingslinten. Vanwege de kwetsbaarheid van het architectonische karakter van deze gebieden wordt welstandsniveau 2 toegepast.

Beleid voor dit gebied

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de heldere en rustige stedenbouwkundige opzet en architectuur van deze buurten. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing.

Toetsing

Het ontwerp van het gezondheidscentrum is reeds behandeld door de Welstandscommissie, waarbij het ontwerp op hoofdlijnen akkoord is bevonden. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning vindt de eindbeoordeling plaats door de Welstandscommissie.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten aan bod ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende



agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is buiten beschermde natuurgebieden gelegen. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten.

In de Quick scan Wet natuurbescherming en Provinciale Ruimtelijke Verordening die door Ecoresult is uitgevoerd (bijlage 1) wordt geconcludeerd dat significante negatieve effecten van stikstofemissie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig. Voorts bevindt het plangebied zich binnen de bebouwde kom. In dit geval wordt de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet overtreden.

Stikstofdepositie

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit bestemmingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde (Nederlandse) Natura-2000 gebied ligt op een afstand van ruim 15 kilometer. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiks- als bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor Duitse Natura 2000-gebieden geldt een drempelwaarde van 7 mol/ha/jaar. Deze drempelwaarde wordt niet overschreden. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De stikstofdepositieberekening met bijbehorende bijlagen is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3 Soortenbescherming

Quick scan Wet natuurbescherming en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in november 2020 een Quick scan Wet natuurbescherming en Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd door Ecoresult (bijlage 1). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.



Uit de Quick scan blijkt dat:

- Het plangebied geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende en boombewonende vogels met jaarrond beschermde nesten. Het betreft een potentieel nest voor ransuil langs de Vogelenzangweg in het plangebied. Deze bomen worden niet verwijderd. Mocht dit wel het geval zijn, is nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van ransuil noodzakelijk.
- Voor overige vogels met jaarrond beschermde nesten het plangebied ongeschikt is en worden derhalve niet verwacht.
- Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken. Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.
- Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen. Het plangebied is ook ongeschikt voor potentieel essentieel leefgebied en/of vliegroute van vleermuizen. In de omgeving zijn voldoende geschikte alternatieven voorhanden.
- Het plangebied is geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstelling geldt, zoals algemene (spits)muizen, egel, gewone pad en bruine kikker. Nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. Langs de Vogelenzangweg bevindt zich in een zomereik een potentieel nest voor ransuil. Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze zomereik blijft staan waardoor geen aanvullend onderzoek nodig is. Bovendien valt dit deel van het onderzoeksgebied buiten het projectgebied van het gezondheidscentrum. Voor het overige zal de zorgplicht in acht worden genomen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied is geen rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend object aanwezig. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.



Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

In dit geval heeft er in het kader van de beoogde herstructurering van de Vogelbuurt reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden waarbij de gehele Vogelbuurt als onderzoeksgebied gold. In 2009 is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door ARC bv (bijlage 3). De resultaten van dat onderzoek luiden samengevat als volgt:

Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat er bij de aanleg van de Vogelbuurt delen van de bodem zijn verstoord tot onder het mogelijke vondstvlak. Er zijn echter ook nog grote delen intact. Voor de delen van het plangebied met een intacte bodem blijft de hoge trefkans gelden. Er zijn in twee boringen archeologische resten aangetroffen. Deze dateren uit de Nieuwe Tijd. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er binnen de intacte delen archeologische waarden in het onderzoeksgebied aanwezig kunnen zijn.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt de aanbeveling gedaan dat vervolgonderzoek binnen het onderzoeksgebied noodzakelijk is om te bepalen of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek uit te voeren als een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse delen van de te slopen bebouwing. Mochten de resultaten van deze begeleiding hier aanleiding toe geven, dan dient ook in de onbebouwde delen die bij de herontwikkeling van de wijk verstoord gaan worden vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Archeologische begeleiding Vogelbuurt

Econsultancy heeft in opdracht van Wonion een begeleiding uitgevoerd voor het plangebied Vogelbuurt te Ulft in de gemeente Oude IJsselstreek. In 2014 is hiervan een rapport opgesteld (bijlage 4). De resultaten kunnen als volgt worden samengevat:

Voordat het veldwerk plaats zou vinden is in overleg met het bevoegd gezag en de opdrachtgever overeen gekomen om na de sloop van de bovengrondse delen aan de buitenzijde van de funderingen kijkgaten aan te leggen. Deze kijkgaten waren bedoeld om te kunnen vast leggen in hoeverre de funderingen eventueel aanwezige archeologische resten reeds zouden hebben verstoord. Op die manier kon al op voorhand worden vastgesteld bij welke bouwblokken wel of geen archeologische begeleiding van de sloop van de funderingen noodzakelijk zou zijn. Deze kijkgaten kunnen daarom gezien worden als proefsleuven. Indien er een gerede kans bestond op het aantreffen van archeologische resten onder de funderingen, is geadviseerd om het verwijderen van de fundering van het betreffende bouwblok archeologisch te begeleiden.

Tijdens de sloopbegeleiding zijn ter plaatse van het onderhavige plangebied waar gezondheidscentrum De Gaarden is gepland, voornamelijk diep verstoorde bodem profielen aangetroffen. Daaruit blijkt dat het niveau waarop de archeologische resten zijn te verwachten reeds



vergraven is. Door het ontbreken van het niveau waarop de archeologische resten te verwachten zijn, werd geen verdere begeleiding noodzakelijk geacht.

Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Voorts vindt de ontwikkeling weliswaar plaats in beschermd archeologisch gebied, maar blijkt uit locatiespecifiek onderzoek dat er geen archeologische waarden in de grond zitten. In het geldende wijzigingsplan 'Plan van wijziging Vogelbuurt 2016' is dan ook geen archeologische dubbelbestemming (meer) opgenomen. Er zijn geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 GVVP 2012 – 2020

In december 2011 heeft de gemeente Oude IJsselstreek het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan 2012 - 2020 vastgesteld. Het GVVP bestaat uit twee stukken: het beleidskader GVVP 2012-2020 en het bijbehorend rapport GVVP 2012-2020. Het rapport GVVP 2012-2020 heeft het karakter van een uitvoeringsplan op hoofdlijnen, dat jaarlijks wordt vertaald naar een concreet uitvoeringsprogramma.

In het GVVP wordt, op basis van een analyse van de huidige en toekomstige verkeerssituatie, een visie ontwikkeld op het functioneren van het verkeers- en vervoerssysteem in de gemeente. Een eigen gemeentelijke mobiliteitsaanpak maakt duidelijk wat de gemeentelijke ambities zijn en op welke wijze deze worden gerealiseerd. De visie en mobiliteitsaanpak zijn vertaald in beleid, dat in hoofdlijnen is gericht op

- het goed functioneren van de verkeersnetwerken voor (vracht)auto, fiets en openbaar vervoer;
- de bereikbaarheid van de kernen;
- parkeren;
- het beïnvloeden van keuzegedrag door reizigers.

De rode draad binnen de verkeersnetwerken is de wegencategorisering. Deze bestaat uit een functietypering van de wegen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, en de bijbehorende voorkeursnetwerken. De wegencategorisering is aangevuld voor vrachtverkeer (hoofdroutes), hulpdiensten (uitrukroutes) en landbouwverkeer (voorkeursroutes).

Met deze wegencategorisering worden de randvoorwaarden gecreëerd voor:

- een duurzaam veilig wegennet met een lager aantal verkeersslachtoffers;
- een hiërarchisch opgebouwd, maar samenhangend wegennet, met een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en winkelgebieden;
- bundeling van doorgaand verkeer daar waar het hoort (op de hoofdwegen), waardoor de overlast van het doorgaande verkeer tot een minimum wordt beperkt.

Om deze uitgangspunten te bereiken zijn diverse maatregelen nodig. Het beleidskader wordt dan ook verder uitgewerkt in een jaarlijks uitvoeringsprogramma. De keuze, welke projecten in welk jaar worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma, is afhankelijk van:

- prioriteit in uitvoering;



- regionale mobiliteitsagenda;
- geplande (onderhoud)werkzaamheden;
- financiering.

Het gaat zowel om fysieke- als gedragsmaatregelen. In het eerste geval gaat het om projecten die daadwerkelijk zichtbaar zijn in de openbare ruimte, zoals herinrichting van kruispunten. Deze maatregelen richten zich vooral op het realiseren van verkeersnetwerken en de uitvoering van het parkeerbeleid. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is, dat er voldoende parkeergelegenheid is, zodat de hinder als gevolg van zoekgedrag en/of foutief geparkeerde auto's wordt voorkomen.

4.3.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Verlengde Eksterstraat en de Buizerdweg. Via de (verlengde) Eksterstraat kunnen snel de hoofdwegen van Ulft worden bereikt.

De verkeersaantrekkende werking van het toe te voegen gezondheidscentrum is te bepalen aan de hand van de kencijfers van 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Er wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor een gezondheidscentrum geldt per behandelkamer een verkeersgeneratie van maximaal 22,1 mvt/etmaal. Uitgaande van 8 behandelkamers resulteert dat in een totale verkeersgeneratie van (afgerond) 177 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft de worst-case situatie waarbij nog geen rekening is gehouden met de voormalige woonfunctie ter plaatse van het plangebied of de verkeersaantrekkende werking van de functie (gemengd) die in de huidige situatie mogelijk is. Gezien de ligging en de voorgenomen aanpassing van de wegenstructuur kan worden aangenomen dat het berekende aantal verkeersbewegingen geen problemen oplevert met betrekking tot de verkeersafwikkeling rond de planlocatie en de kern Ulft.

4.3.3 Parkeren

Op basis van het GVVP van de gemeente kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. Voor een 'arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau' geldt per behandelkamer in 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 1,5 – 2,0 parkeerplaatsen. Uitgaande van 8 behandelkamers zijn derhalve 16 parkeerplaatsen benodigd. In het kader van de herstructurering van het gebied rondom het gezondheidscentrum is met de gemeente Oude IJsselstreek overeengekomen dat in totaal 23 parkeerplaatsen worden aangelegd. De initiatiefnemer neemt daarbij de aanlegkosten van 12 parkeerplaatsen voor zijn rekening. Met de aanleg van 23 parkeerplaatsen wordt ruim voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.3.4 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere



regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM-bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

De realisatie van een gezondheidscentrum kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect



luchtkwaliteit is daardoor, op grond van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien op een planlocatie sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Met voorliggend initiatief zal het gebruik van de gronden worden gewijzigd naar een functie ten behoeve van gezondheidszorg. Er heeft dan ook een bodemonderzoek plaatsgevonden.

4.5.2 Onderzoek/beoordeling

Door Buro Antares is in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek in juli tot en met september 2019 een asfaltonderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een verkennend en nader asbestonderzoek, een infiltratieonderzoek en een civieltechnisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Eksterstraat te Ulft (bijlage 5). Het plangebied van het gezondheidscentrum maakte ook onderdeel uit van het onderzoeksgebied. De resultaten van het onderzoek luiden samengevat als volgt:

- Uit het bodemonderzoek blijkt dat er in de grond maximaal licht verhoogde gehalten en concentraties zijn gemeten. De licht verhoogde gehalten zijn dusdanig gering dat risico's voor het milieu en de volksgezondheid als verwaarloosbaar mogen worden beschouwd. Verder wordt voorsnog aangenomen dat de lichte verhoogde concentratie barium van nature voorkomt. Voor de overige licht verhoogde gehalten heeft Buro Antares geen verklaring. Op basis van de indicatieve toetsing aan het besluit bodemkwaliteit valt alle grond in de klasse 'Achtergrondwaarde'.
- In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten PFOS en PFOA aangetoond, welke voldoen aan de kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'. Echter mag de grond niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied worden toegepast.
- Het aangetroffen puin in het verkeersplateau met de Eksterstraat en de Buizerdweg bevat geen asbest. Het materiaal kan op locatie worden hergebruikt.
- Ter plaatse van het toegangspad nabij Hogeweg nr. 4 zijn in het puin asbesthoudende golfplaten aangetroffen (>20mm). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de interventiewaarde grens niet wordt overschreden, oftewel er is geen sprake van een geval van bodemverontreiniging.



4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

Een gezondheidscentrum is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wgh. Hierdoor is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende



activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 9: Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat zich laat karakteriseren als woongebied. Er zijn geen relevante bedrijfsmatige functies in de omgeving aanwezig. Gelet op deze ligging is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gezondheidscentrum geldt als een 'milieubelastende' functie. Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' valt een gezondheidscentrum binnen de omschrijving 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Hiervoor geldt milieucategorie 1 waarbij een richtafstand van 10 meter van toepassing



is. De voorgevels van de dichtstbijzijnde woningen aan de Buizerdweg liggen op een aanmerkelijk ruimere afstand dan 10 meter van het plangebied. Derhalve is er ter plaatse van deze woningen (en daarmee ook voor de verder weg gelegen woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andersom geldt dat een gezondheidscentrum tevens een milieugevoelige functie is. In de directe omgeving van het plangebied is echter geen sprake van bedrijvigheid met voor deze ontwikkeling relevante milieucontouren. Daarmee worden bedrijven niet beperkt in de exploitatie dan wel uitbreidingsmogelijkheden.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieugevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de ontwikkeling van een gezondheidscentrum niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende andere milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare



objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-,



spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations

Op 28 juni 2016 is de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' gepubliceerd. De circulaire vraagt gemeenten uitdrukkelijk naast een risicobenadering in het kader van het Bevi ook een effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom lpg-tankstations, zoals een nieuw bestemmingsplan op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een lpg-tankstation gerealiseerd worden.

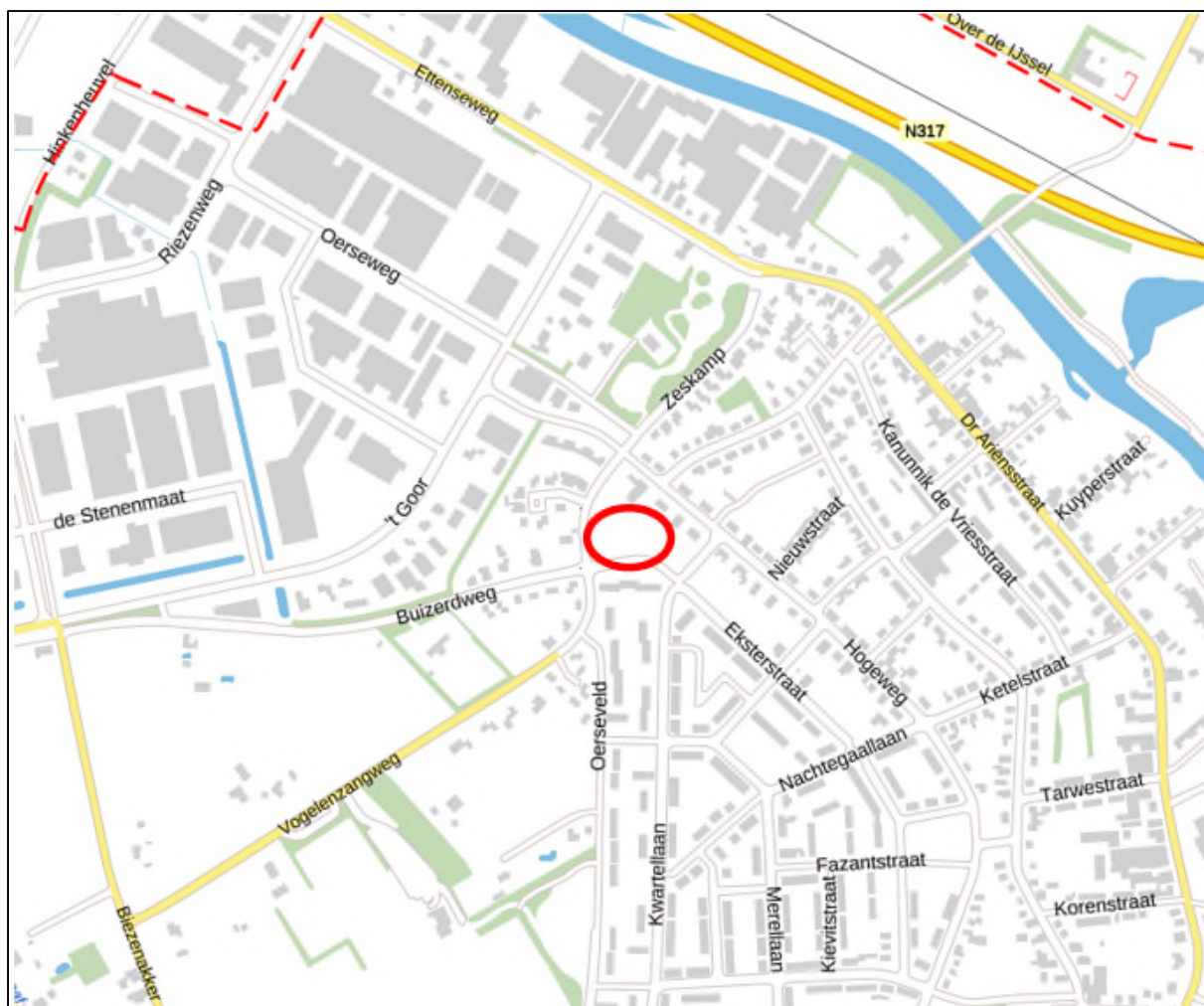
Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

Op grond van het beleid dat in deze circulaire is vastgelegd, dient rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen een veiligheidsafstand te worden aangehouden tot kwetsbare objecten zoals woningen, kantoren en winkels. De grootte van de veiligheidsafstand is afhankelijk van de hoeveelheid ontplofbare stof die wordt opgeslagen en van eventueel effectbeperkende maatregelen die zijn getroffen.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een gezondheidscentrum betreft een beperkt kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of autoweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Concreet betekent dit dat niet getoetst hoeft te worden aan het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico voor transportroutes en deze elementen dus geen belemmering vormen voor het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van transportroutes. Dit betekent dat het groepsrisico ook niet (beperkt) verantwoord hoeft te worden.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het transportroutedeel N-566-01-KR035, maar die heeft geen relevante toetsingsafstand. Deze buisleiding heeft namelijk geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 en vormt hierdoor geen belemmering voor voorliggend plan. Bovendien ligt de buisleiding op ruime afstand, namelijk op circa 550 meter afstand van het plangebied. Het betreft een hogedrukaardgasleiding die valt onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), met een invloedsgebied (1% letaalzone) van 140 meter (volgens de EV-Signaleringskaart). Daarnaast bevindt zich een tweede buisleiding (N-569-80) vanaf ongeveer 620 meter ten noorden van het plangebied. Dit is eveneens een hogedrukaardgasleiding die valt onder het Bevb en een invloedsgebied (1% letaalzone) van 95 meter heeft.

Uit het voorgaande blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen (N-566-01 en N-569-80) ligt en dat deze hiermee niet relevant zijn voor externe veiligheid. Het



groepsrisico hoeft niet (beperkt) verantwoord te worden. Het plaatsgebonden risico en de belemmeringenstrook van deze buisleidingen vormen, gezien de afstand tot het plangebied, eveneens geen belemmering voor dit plan.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de Bevi. Onder EV-relevante inrichtingen vallen alle risicobronnen, zoals risicovolle bedrijven die onder het Bevi vallen. Daarnaast gaat het om inrichtingen die vallen onder de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik, het Activiteitenbesluit milieubeheer of het Vuurwerkbesluit.

4.8.3 Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die relevant zijn voor externe veiligheid en zijn opgenomen in bovengenoemde besluiten en circulaires. Aangezien in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn, is het niet noodzakelijk om te toetsen aan relevante normen voor externe veiligheid: het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied (PAG) voor transportroutes, belemmeringenstroken voor buisleidingen en het groepsrisico. Het groepsrisico hoeft om voor dit plan niet (beperkt) verantwoord te worden, aangezien het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt.

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Buizerdweg/Eksterstraat in Ulft.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van de geldende bestemmings-/wijzigingsplannen is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.



4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit de waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en



de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Waterschap

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

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

4.10.3 Beoordeling

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

Als erop een vraag een 'ja' is geantwoord, is een passende beoordeling noodzakelijk. In onderstaande tabel is per thema een antwoord gegeven op de gestelde vragen. Hierop volgt voor de onderdelen waarop 'ja' is geantwoord een nadere toelichting.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Nee 2. Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Ja 2. Ja 3. Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van belangrijke watergangen? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee



Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu-hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Nee 2. Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen

Het gezondheidscentrum zal worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in de Vogelbuurt. Het vuilwater wordt dan ook afgevoerd via het gemeentelijk riool. Het streven is dat al het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Het hemelwater wordt op eigen terrein gehouden, zowel in de rand van het perceel rondom het gebouw als in de binnentuin.

Verhard oppervlak

Conform het beleid van Waterschap Rijn en IJssel geldt bij toename verharding van 500 m² of meer er compensatie plaats dient te vinden (waterberging). In de gewenste nieuwe situatie zal er sprake zijn van verharding in de vorm van het gezondheidscentrum (circa 520 m²) en de bijbehorende infrastructuur met parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied echter ook nog verharding aanwezig in de vorm van parkeerplaatsen en voetpaden, behorende bij de voormalige sociale huurwoningen. De twee parkeerplaatsen aan de Buizerdweg kennen elk een oppervlakte van circa 150 m². Per saldo zal het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied naar verwachting dan ook niet toenemen met 500 m² of meer. Compensatie is dan ook niet benodigd. Daarnaast wordt, zoals aangegeven, al het verhard oppervlak afgekoppeld en geïnfiltreerd in rand van het perceel rondom het gebouw en in de binnentuin. Infiltratie zal op eigen terrein plaatsvinden. Tot slot geldt dat er in het (recente) verleden sprake was van meer verhard oppervlak met de aanwezigheid van de sociale huurwoningen ter plaatse.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen zijn er geen bezwaren tegen onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling



verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2).

De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Het initiatief ziet op het realiseren van een gezondheidscentrum op gronden waar voorheen sociale huurwoningen aanwezig waren. Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. De ontwikkeling ziet niet op productie van afvalstoffen en/of verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieugevoelige functies.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ulft. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op grote afstand. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op het milieu. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied. Het realiseren van een gezondheidscentrum betekent een verrijking voor de Vogelbuurt en is bovendien ruimtelijk goed inpasbaar.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12 Duurzaam bouwen

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief wordt gekeken naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen. De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland (Kwalitatief Woon Programma) en het ministerie Infrastructuur en Milieu hechten allen belang aan aandacht voor Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied.



De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verscherpte EPC van minimaal 10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Daar waar mogelijk heeft het toepassen van zongerichte verkaveling de voorkeur. Duurzaamheid is onder te verdelen in o.a. energieverbruik, materiaalverbruik, waterverbruik, het binnenmilieu en toekomstgericht bouwen.

Het nieuwe gezondheidscentrum zal energieneutraal zijn. Dit wordt enerzijds bereikt door op het dak zonnepanelen te plaatsen en de installatie van één of twee warmtepompen. Anderzijds wordt dit bereikt door de bouwwijze en de te gebruiken materialen.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. Met de gemeente Oude IJsselstreek wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de betaling van een bijdrage voor de aanleg van parkeerplaatsen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

5.2.1 Overleg met omwonenden

Door de coronacrisis heeft een informatiebijeenkomst digitaal moeten plaatsvinden. Deze heeft in maart 2021 plaatsgevonden.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief waarbij de bouw van een gezondheidscentrum aan de Buizerdweg/Eksterstraat mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Met het initiatief wordt een goede ruimtelijke inpassing bereikt die een upgrade en verrijking is voor de Vogelbuurt. De uitstraling van het gezondheidscentrum is passend binnen het beoogde semi-landelijke karakter van de buurt 'De Gaarden'. Bij het ontwerp is nadrukkelijk aandacht geweest voor een open en groene omgeving. Daarmee draagt het initiatief bij aan het doel van het Masterplan, namelijk herstructurering en kwaliteitsverbetering van de Vogelbuurt. Ook is van belang dat met de realisatie van het gezondheidscentrum een ruimtelijk knelpunt aan de Schoolstraat wordt opgelost. Na ingebruikname van het gezondheidscentrum zullen aan de Schoolstraat geen parkeerproblemen meer aan de orde zijn.

De voorgenomen ontwikkeling levert geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu